

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZ. CIVILE
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Dr.ssa Stefania CANNAVALE
Procedimento R.G. 02/2023

(Creditore Procedente)

+ 2 (Creditori Intervenuti)

C/

• (Debitore)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto estimatore: arch. Luca Imparato

Custode giudiziario: avv. Paola Capobianco

RELAZIONE TECNICA

INDICE

I.	PREMESSA	4
II.	ACCERTAMENTI ESEGUITI	4
III.	OPERAZIONI PERITALI	5
IV.	RISPOSTE AI QUESITI.....	5
A	6	
	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC	6
A.1	IL C.T.U. HA VERIFICATO LA DOCUMENTAZIONE GIÀ DEPOSITATA AGLI ATTI	6
A.2	TITOLO DI ACQUISTO A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO	6
A.3	CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO.....	6
A.4	VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI	7
B.1	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	8
B.2	PERTINENZE ED ACCESSORI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	13
B.3	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI)	13
B.4	VERIFICHE SULLA DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI [...]	13
B.5	DIFFORMITÀ EMERSE DALLE INDAGINI	14
B.6	CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
	STATO DI POSSESSO	28
B.7	STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE.....	28
B.8	TITOLO DI OCCUPAZIONE.....	28
B.9	STIMA DEL CANONE LOCATIVO MEDIO	28
C	29	
C.1	SUSSISTENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE PIGNORATO, OVVERO DI DIRITTI DEMANIALI E/O USI CIVICI E RELATIVI ONERI DI AFFRANCO	29
C.2.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	29
C.3	ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	29
C.5	AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI - ESISTENZA DI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE O DI CAUSE IN CORSO -	

	ACCERTAMENTO DI QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE	32
D	32	
D.1	VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	32
E	35	
	FORMAZIONE DI LOTTI	35
F	36	
	VALORE DEL BENE E COSTI	36
V.	TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE ALLE PARTI.....	43
VI.	CONCLUSIONI	43
	APPENDICE44	

I. PREMESSA

Con provvedimento del 18 aprile 2023 notificato per pec il 19/04/2023 , il Giudice dell'Esecuzione **dottorssa Stefania Cannavale** nominava, contestualmente all'avv. Paola CAPOBIANCO quale Custode Giudiziario, lo scrivente arch. Luca Imparato professionista regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7062, nonché nell'elencodei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.9607, "esperto estimatore" nella procedura di espropriazione n°02/2023 R.G.E. promossa da:

- **OMISSIS** (Persona giuridica) Roma C.F. 00000000000 rappresentata e difesa da OMISSIS Roma **CREDITORE PROCEDENTE**

+

- **Omissis** **CREDITORE INTERVENUTO**
- **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** – Napoli rappresentato dal sig. Tirone Mauro delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99, domiciliato presso la sede di NAPOLI - VIA ROBERTO BRACCO, 20, ad istanza di per un complessivo credito di Euro 000000000000. **CREDITORE INTERVENUTO**

Contro

- OMISSIS

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

L'attività compiuta dallo scrivente è consistita nel sopralluogo dell'u.i. pignorata con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso e nello svolgimento di alcune indagini presso i seguenti uffici pubblici, mirate a dare compiuta risposta a tutti i quesiti del mandato.

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

Oltre:

- accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati paragrafi rispondenti alla numerazione dei quesiti.

III. OPERAZIONI PERITALI

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 27/07/2021 – come da raccomandata AR inoltrata dal Custode Giudiziario. Sono seguiti altri sopralluoghi come da verbali in atti **(CFR. ALL.1)**.

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

IV. RISPOSTE AI QUESITI

A

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

A.1 Il C.T.U. HA VERIFICATO LA DOCUMENTAZIONE GIÀ DEPOSITATA AGLI ATTI:

Il Creditore ha depositato n°2 relazioni notarili redatte ai sensi dell'art.567 cpc a firma del notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di e Relazioni rilasciate in data 27/01/2023 e integrata in data 31/03/2023 come da richiesta del GE con dispositivo del 10/02/2023.

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 2022.
- Il primo atto ante ventennio risale al 1986 : atto *inter vivos* a carattere traslativo: atto di compravendita **(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.2)**.

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

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso i legittimi proprietari.

A.2 Titolo DI ACQUISTO A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO.

Il bene è pervenuto ai debitori per atto di compravendita del repertorio raccolta per notar trascritto a rp. Il titolo è stato acquisito e visionato dallo scrivente **(CFR. ALL.3)**.

Secondo quanto risulta dall'atto di compravendita, il cespite oggetto di questa relazione è personale dei Debitori.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 00/00/2007.

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

A.3 Certificato DI RESIDENZA E DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO.

Si precisa che il debitore esecutato è Omissis **(CFR. ALL.4)**.

Il bene anche se è in fase di costruzione, risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

A.4 Vicende traslative nel ventennio e continuità delle trascrizioni.

In conformità al dettato del mandato, si rimanda alla certificazione notarile depositata agli atti della procedura allegata alla presente relazione **(CFR. ALL.5)**.

Si allega anche l'elenco sintetico delle formalità sull'u.i. pignorata **(CFR. ALL.6)**.

Osservazioni più salienti sul Quesito A

Con il certificato notarile non risultano allegati i documenti catastali (planimetria del NCT (cd catasto terreni) e del NCEU (cd catasto fabbricati oltre le visure dell'u.i.).

Lo scrivente Ctu, ha acquisito e allegato i seguenti documenti:

1) Documentazione catastale **(CFR. ALL.7)**;

2) Titolo di provenienza dell'esecutato:

atto di compravendita del repertorio per
notar, trascritto a
rp. **(CFR. ALL.3)**.

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

B

B.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il diritto reale pignorato, riguarda l'intera proprietà di una consistenza immobiliare, rientrante in un fabbricato a destinazione industriale e commerciale compreso in un più ampio compendio immobiliare ubicato nel Comune di Napoli (NA), nel quartiere Ponticelli (che insieme con i quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio forma la Municipalità n. 6 del Comune di Napoli), avente ingresso principale da via Argine n. 1150.

Tale compendio immobiliare, come riportato nella foto che segue, si compone di due corpi di fabbrica principali aventi forma rettangolare allungata e dimensioni speculari, ciascuno articolato in tre piani fuori terra.

Detti fabbricati, che nei titoli di provenienza vengono rispettivamente denominati "stecca A lato Via Argine" (quello a nord, insistente sulla particella 119/375) e stecca B quello a sud, insistente sulla particella 119/3), risultano tra loro paralleli e connessi mediante passerelle poste al livello del lastrico di copertura. Al compendio immobiliare afferiscono, inoltre, ulteriori corpi di fabbrica minori, scheletri di tettoie nonché ampi piazzali e porzioni scoperte.



Il complesso è posto ad angolo tra via Argine e via Giacomo Matteotti al confine con il Comune di Cercola e si sviluppa su un suolo pianeggiante. Esso trae accesso principale dalla via Argine n. 1150 e presenta, lungo il lato nord confinante con via Argine, una

recinzione in parte costituita da sole lamiere in ferro e in parte da muri di cemento con sovrastante lamiera e/o ringhiera in ferro, mentre lungo i lati prospettanti a est, sud e ovest, si rileva una recinzione costituita da muri in tufo talvolta sovrastati da ringhiere e pannelli in ferro.

La zona urbana in cui è ricompreso tale complesso, caratterizzata da non poche criticità di carattere sia ambientale che sociale.

Seppure l'area sia a prevalente destinazione industriale e commerciale, risulta assai prossima alle aree residenziali dei confinanti comuni di Volla e Cercola e risulta caratterizzata da una presenza alquanto significativa di attrezzature pubbliche quali il Pala Vesuvio di Ponticelli e lo Stadio Comunale Arena di Cercola e, l'Ospedale del Mare.

Detta area è servita da una discreta rete stradale, che si snoda a partire dall'asse viario principale di via Argine, nonché da una discreta rete di autobus oltre che dalla stazione ferroviaria "Madonnelle" della Circumvesuviana che dista circa 1,5 km dal complesso, mentre l'aeroporto di Napoli Capodichino e la stazione ferroviaria di Napoli Centrale distano circa 7 km.



Considerazioni "storico-urbanistiche" relative al contesto ove è ubicato il bene in parola.

In ordine alle prospettive di riqualificazione del contesto territoriale in esame deve riferirsi che il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito PUA n. 18 "Ponticelli" della vigente Variante al PRG, che prevede molteplici strategie di riqualificazione urbana e di riorganizzazione della viabilità.

Parte del complesso è, inoltre, interessata dal progetto di insediamento urbano denominato "Città del Libro" nascente dalla dismissione dei capannoni della ex società Briglia (produttori e fornitori di legname).

Detto fabbricato, edificato a metà degli anni '80, presenta, come detto, una forma rettangolare allungata, e consta di una struttura portante in calcestruzzo armato prefabbricato con solai in calcestruzzo armato precompresso. Esso si presenta, per la gran parte, allo stato grezzo e privo di finiture, e risulta articolato in tre piani fuori terra, collegati per mezzo di tre vani scala non dotati di impianto ascensore, per la gran parte privi di suddivisioni interne e di serramenti, con lastrici di copertura piani carrabili accessibili, oltre che dai suddetti vani scala, anche per mezzo di una rampa esterna adiacente al confine ovest del compendio (si segnala, inoltre, la presenza di tre passerelle che collegano detta copertura della stecca A con quella del fabbricato stecca B).

L'edificio, in gran parte privo di finiture e con ampie porzioni in stato di abbandono e/o vandalizzate, presenta uno stato di conservazione complessivamente mediocre, dovendosi segnalare, in più punti, diffusi ammaloramenti dei prospetti e delle parti interne.

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame, nel rogito del notaio del

(CFR. ALL.3) viene precisato che resteranno comuni all'intera consistenza immobiliare le scale, i vani ascensori e i corridoi che saranno meglio indicati nel regolamento di condominio. Va, inoltre, segnalato che su alcune porzioni immobiliari del complesso (aree esterne, vani sviluppati in aderenza al corpo scala centrale, etc.) risultano costituite talune servitù di passaggio di cui si dirà nello specifico quesito a seguire.

L'unità immobiliare pignorata, censita in NCEU alla sezione PON, foglio 12, particella 3, subalterno 59, come graficamente rappresentato nella tavola predisposta (**CFR. ALL.9**) e che si riporta nella foto a seguire, si sviluppa su un unico livello al piano secondo del detto edificio stecca A e sviluppa una superficie utile pari a 149,59 mq (corrispondente ad una superficie commerciale pari a circa 169 mq) con un'altezza interna compresa di circa 3,60.

L'immobile, allo stato grezzo e in corso di realizzazione, presenta partizioni interne configurandosi come un unico ambiente, privo di finiture, con pavimenti e rivestimenti, sanitari. Senza porte, serramenti, e impianti finiti e funzionanti.

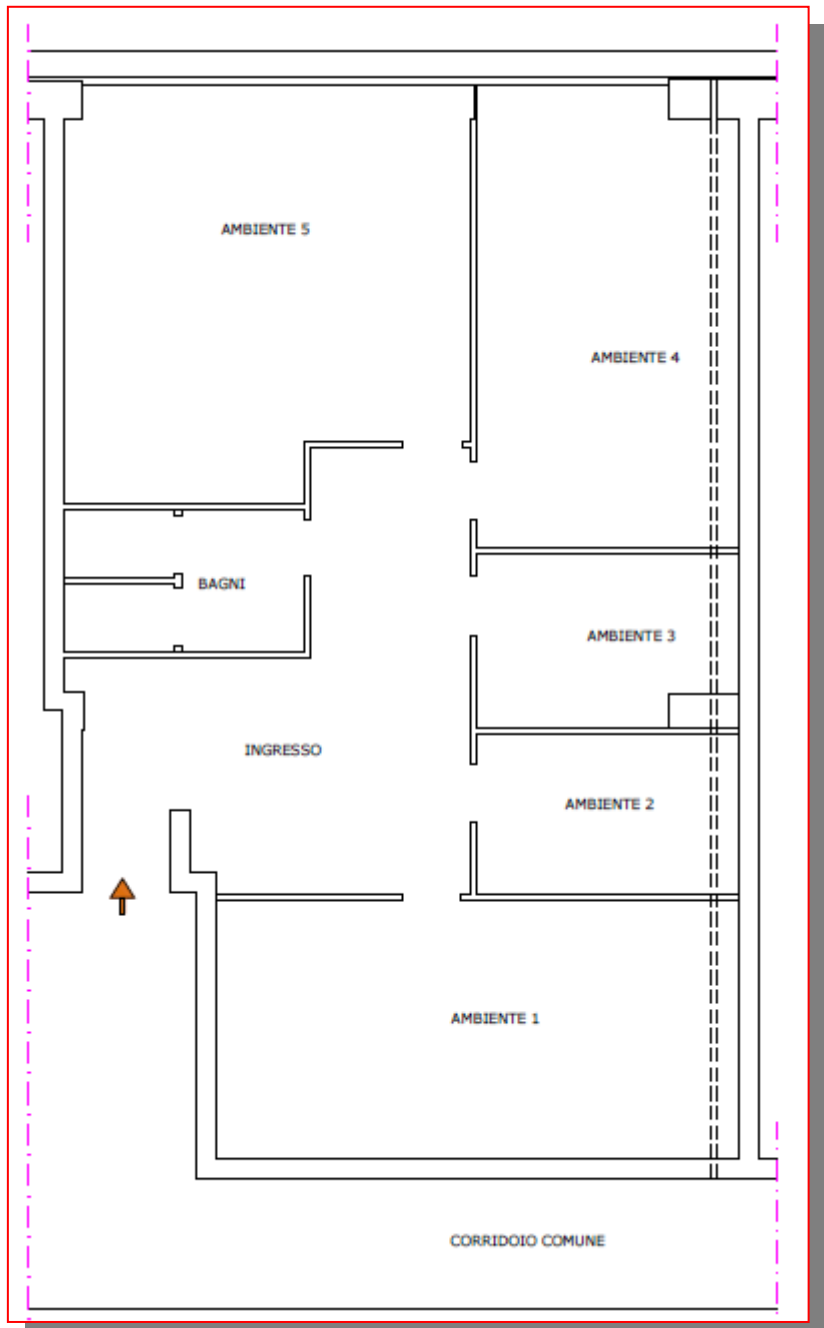
Esso trae accesso dal corridoio comune del piano secondo per mezzo di un varco di ingresso, pure priva di serramenti, e presenta una pianta pressoché rettangolare.

DATI CATASTALI

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

Sez. PON; foglio 12;
part. 3; sub 59; cat.

F/3. Via Argine n°1150 Piano Secondo.



CONFINI IMMOBILE

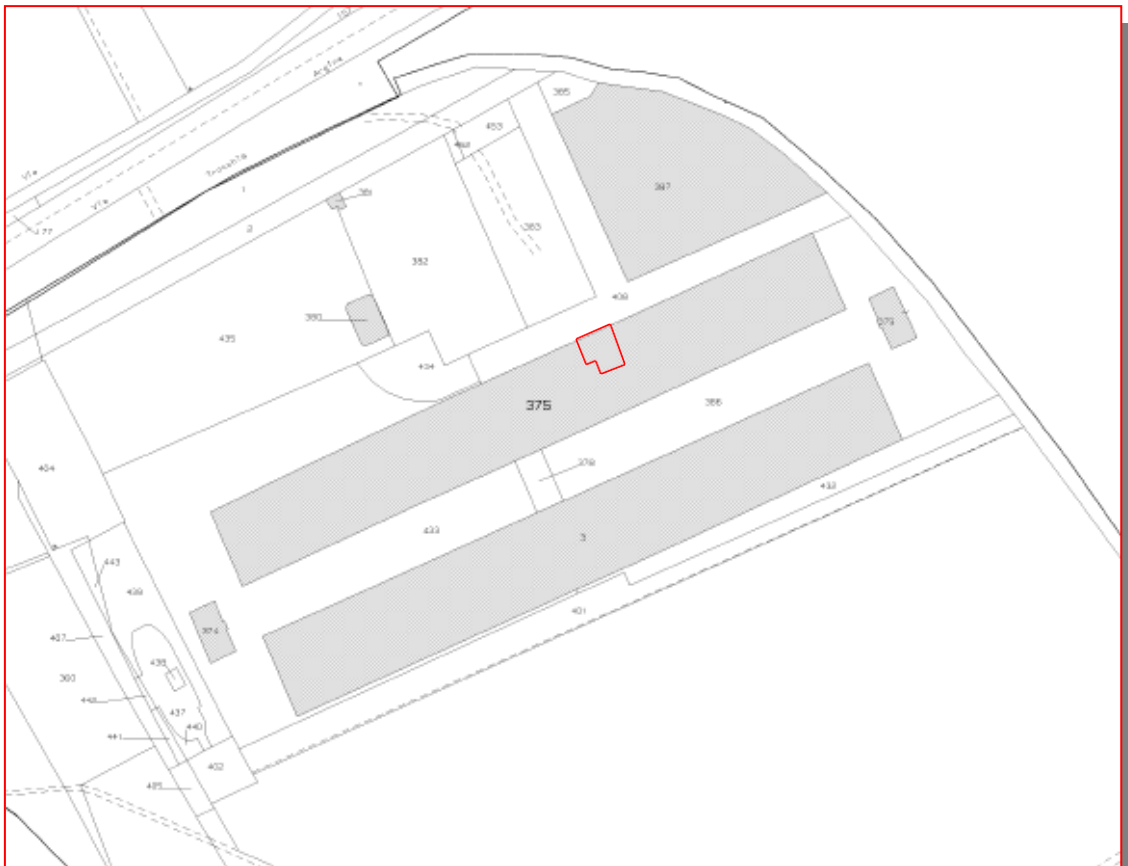
Nord → porzione di area esterna ricompresa nella consistenza della particella in NCT al foglio 119, mappale 408;

Sud → corridoio di accesso in comune;

Est → con l'altra unità immobiliare di proprietà aliena subalterno 60;

Ovest → con unità immobiliare di proprietà aliena identificata dal subalterno 58

Ciò che segue è lo schema planimetrico catastale della particella 375 con evidenza dell'u.i. sub 59 staggita **(CFR. DOCUMENTAZIONE CATASTALE ALL.7)**



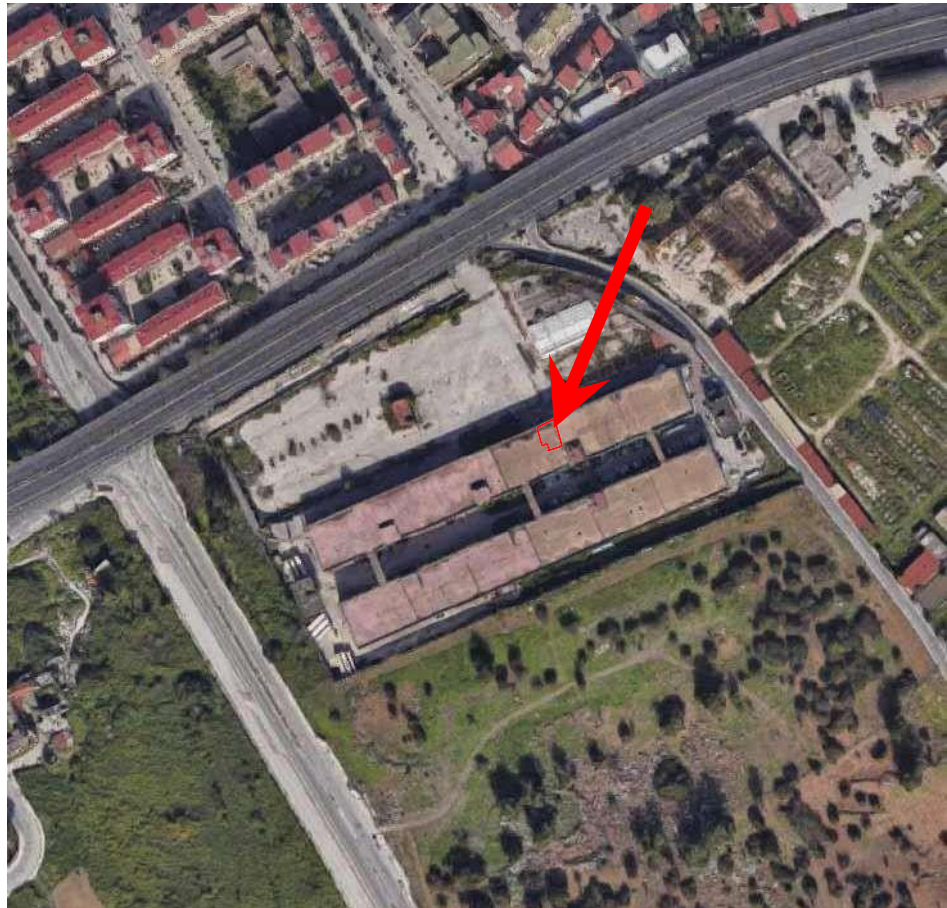


Figura 2: Foto area. La freccia indica l'ubicazione del palazzo (Stecca A) ove insiste l'u.i. pignorata.

B.2 Pertinenze ed accessori degli immobili pignorati

Per la consistenza pignorata, non è stata riscontrata pertinenza e/o dotazioni condominiali degne di nota se non quelle indicate nell'atto di provenienza a favore dei Debitori.

B.3 Certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

Il cespite non è un terreno e neanche un fabbricato di tipo rurale, sicché non è necessaria l'allegazione del documento indicato in epigrafe.

B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati [...]

Gli attuali estremi catastali del cespite pignorato coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), nonché a quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

Le indicazioni descrittive riportate nel titolo esecutivo (indirizzo tipologia e ubicazione) trovano riscontro nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

B.5 Difformità emerse dalle indagini

Prima di entrare nel merito del punto, si ricorda che all'esecutato il bene de quo è pervenuto in virtù del seguente titolo:

29/01/2007 atto di compravendita del repertorio raccolta

,
trascritto a
dove.

" **(Debitori)** acquistano l'intera proprietà dalla
che poi con successivo atto notarile assume l'attuale
denominazione **(Creditore procedente)**

Per la **PROVENIENZA nel VENTENNIO**, si fa riferimento alla
certificazione Notarile già in atti e qui di seguito si riporta la sintesi.

29/01/2007 con rogito del **notaio**

Repertorio e trascritto a _____

,
la assumeva detta denominazione sociale dalla
originaria codice fiscale

12 aprile 1986 con atto di costituzione di società a rogito

in data , repertorio
n., regolarmente registrato e trascritto a
di formalità, alla codice
fiscale il bene staggito, tra le maggior consistenze,
veniva conferito dalla I
con sede in codice fiscale

.

**Per completezza di esposizione, si evidenzia che nell'art.5 del
rogito di acquisto da parte dell'Esecutato (CFR. ALL.3), viene
riportata la sintesi dei passaggi di proprietà a partire dal
1969.**

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta,
inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso
dell'accesso materiale e la situazione riportata nel più recente
elaborato planimetrico catastale recante quale data di
presentazione il 07.03.2018 (ritenendo al riguardo opportuno
ribadire che, trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione,
non è previsto il deposito della planimetria catastale sicché l'unico
strumento grafico agli atti del catasto è l'elaborato

planimetrico recante la dimostrazione grafica della sagoma dei subalterni correlati ad una determinata particella). Documento grafico questo, riportato con la lettera A nel rogito d'acquisto dell'esecutato. Emerge, invece, la sussistenza della seguente lieve discrasia:

- la porta di accesso all'unità immobiliare dal corridoio comune presenta una ubicazione difforme da quella riportata nell'elaborato planimetrico.

Per quanto concerne la:

B.6 Conformità CATASTALE

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione PON, al foglio 12, particella 3, subalterno 59, categoria F/3 (unità in corso di costruzione, senza rendita), indirizzo via Argine n. 1150, piano 2, intestata alla

proprietà per 1/1.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare dalla lettura della relativa visura storica (**CFR. ALL.N°7**) è possibile riferire quanto segue:

- l'odierna unità immobiliare distinta con il subalterno 59, di categoria F/3, deriva dalla variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22.01.2007 (protocollo n. NA0050720) delle unità immobiliari distinte con i subalterni 4 e 5, entrambe di categoria F/3, identificative degli interi fabbricati rispettivamente denominati stecca A e stecca B (trattasi del frazionamento mediante cui si è proceduto alla divisione di dette stecche in molteplici unità immobiliari, distinte con i subalterni da 6 a 80);

- il subalterno 4 di categoria F/3 (come detto identificativo dell'intera stecca A) derivava a sua volta dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03.04.2006 (protocollo n. NA0194346) da ULTIMATO a IN CORSO DI COSTRUZIONE dell'originario subalterno 2, di categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), parimenti identificativo dell'intera stecca A, costituito come UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE in data 23.03.2006 (protocollo n. NA0169913);

- il subalterno 5 di categoria F/3 (come detto identificato dell'intera stecca B) derivava a sua volta dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03.04.2006 (protocollo n. NA0194372) da ULTIMATO a IN CORSO DI COSTRUZIONE dell'originario subalterno 3, di categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali

esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), parimenti identificativo dell'intera stecca B, costituito come UNITÀ AFFERENTIEDIFICATE SU AREE DI CORTE in data 23.03.2006 (protocollo n. NA0169913).

L'odierna unità immobiliare risulta ricompresa nel fabbricato (stecca A) la cui area di sedime risulta attualmente distinta in Catasto Terreni al foglio 119, particella 375, ente urbano di are 70.00 .

Quanto alla cronistoria catastale della particella 119/375 del NCT, dalla lettura della relativa visura storica (**CFR. ALL.N°7**) è possibile riferire quanto segue:

- l'odierna unità immobiliare 119/375 di are 70.00 deriva dal Tipo Mappale del 28.04.2011 (protocollo n. NA0408160) della particella 119/375 di are 32.16 (per accorpamento di altre unità immobiliari), a sua volta derivante dal Tipo Mappale del 18.09.2009 (protocollo n. NA0776489) della particella 119/375 di are 70.00, a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 23.07.2008 (protocollo n. NA0655699) della particella 119/3 di ha04.98.33;
- detta particella 119/3 di ha 04.98.33 derivava, infine, dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 27.08.1991 (protocollo n. NA0168854) per ERRATA ACQUISIZIONE TM 2763/91 dalla particella 119/3 di ha 02.99.80, a sua volta derivante dal Tipo Mappale del 27.08.1991 (protocollo n. NA0125810, n. 2763/1991) della particella 119/3, di qualità incolto produttivo ed are 13.60, cui risultano accorpate le particelle 4, 11, 12, 241, 242 e 243 del foglio 119, derivanti da impianto meccanografico.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nei titoli di provenienza corrispondono, dunque, alle summenzionate risultanze catastali.

Per quanto evidente si ritiene opportuno precisare che l'aggiudicatario, una volta completata la materiale realizzazione dell'immobile, sarà tenuto a procedere tempestivamente all'attribuzione della categoria catastale definitiva, della consistenza e della rendita nonché alla presentazione di idonea planimetria catastale del bene (mediante cui potrà chiaramente procedersi anche alla rettifica delle succitate lievi discrasie).

Al riguardo deve porsi in evidenza che la suddetta categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione" viene nella prassi attribuita alle unità immobiliari urbane in corso di realizzazione (quali un nuovo fabbricato o una parte di esso) che, al momento della dichiarazione al NCEU, non risultano fisicamente definite e non sono, quindi, capaci di produrre reddito autonomo. La dichiarazione di un

immobile o parte di esso nella categoria *"in corso di costruzione"* deve però rappresentare uno stadio temporaneo, ordinariamente compreso tra sei e dodici mesi, e può essere utilizzata in caso di compravendita, successione o altro, per venire incontro alla necessità di individuare in Catasto Fabbricati l'unità immobiliare quando non sia ancora possibile specificarne la destinazione definitiva. In alcuni casi tale stadio può essere, inoltre, utilizzato dallo stesso ufficio del territorio per censire unità immobiliari individuate tramite sopralluogo in fase d'accertamento, per le quali sia stata inoltrata una richiesta di dichiarazione catastale.

Va ribadito che tale categoria fittizia, che comporta la non attribuzione della rendita, deve rappresentare come detto, uno stadio temporaneo dell'unità immobiliare. Infatti, una permanenza prolungata negli atti catastali di tale categoria può concorrere a favorire, anche se involontariamente, comportamenti tesi all'elusione fiscale. L'ufficio del territorio, nell'ambito dei controlli di propria competenza, potrebbe dunque ravvisare l'opportunità di procedere a specifici accertamenti laddove la permanenza in tale categoria risulti superiore a sei mesi, tempo ritenuto fisiologico ai fini della attribuzione della categoria catastale definitiva. In tal caso l'ufficio del territorio potrà invitare le parti interessate alla regolarizzazione delle iscrizioni catastali delle unità immobiliari coinvolte, riservandosi, in caso di mancato riscontro, di intervenire autonomamente, anche mediante sopralluoghi, e di irrorare le previste sanzioni.

Quanto al caso specifico, si ribadisce che il suddetto subalterno è stato costituito in data 22.01.2007 in categoria catastale F/3 e, come detto, risulta tutt'oggi censito nella predetta categoria non essendosi al contempo provveduto al completamento materiale dell'immobile (al riguardo si evidenzia che la visura catastale già risulta espressamente annotata, in data 15.04.2010 e 30.09.2013, di *"stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio"*).

RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI



N°3 FOTO RAFFIGURANTI, il lato principale (stecca A) visto dal piazzale con ingresso dalla Via Argine, con evidenza (rettangolo rosso) degli affacci senza infissi dell'u.i. staggita.



Lato posteriore della stecca B



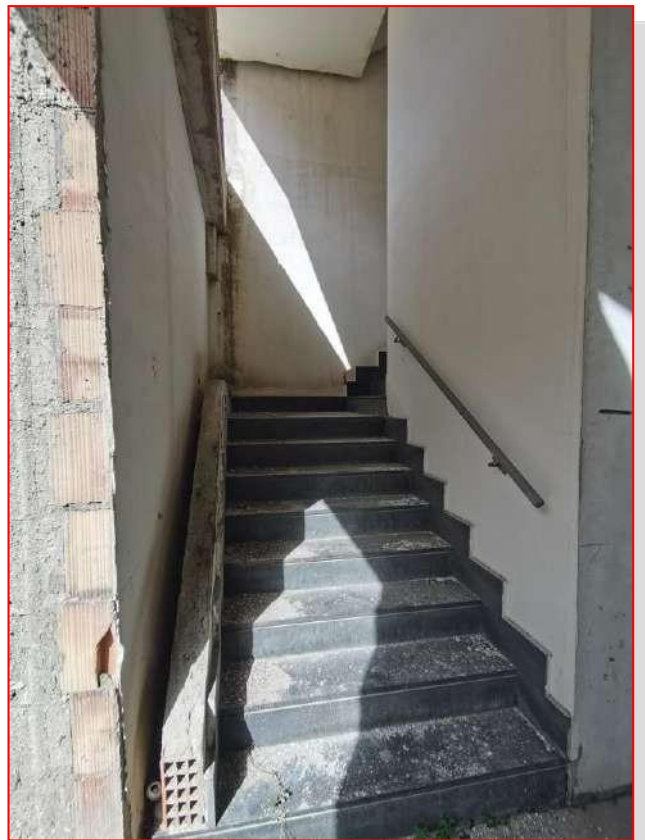
Lato posteriore della stecca A



Area interna tra le due
stecche di fabbricati



Esterno del vano scala che accede all'u.i. staggita



Ingresso e primo tratto della rampa del vano scala



Corridoio comune (foto a sx) e ingresso u.i. staggita (foto a dx)



Altra vista del varco d'ingresso (foto a sx) e ingresso (foto a dx)

INTERNI (da confrontare con lo schema grafico ALL_9)



ingresso



bagni



Ambiente 1





Ambiente 2



Ambiente 3



Ambiente 1





Ambiente 5



Ambiente 5



Particolare del pavimento



degrado soffitto



Altre foto delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.



Particolare dello stato d'uso con i lavori non completati di cui alla SCIA_178_2012 .

STATO DI POSSESSO

B.7 Stato OCCUPAZIONALE DEL CESPITE.

L'immobile è da ritenersi libero, in stato di abbandono, con dei lavori di sistemazione interna ma mai completati, privo di infissi e serramenti.

Quindi è opinione dello scrivente che il cespite è da ritenersi libero e tale sarà considerato anche ai fini della valutazione.

B.8 Titolo DI OCCUPAZIONE.

PER quanto INDICATO AL PRECEDENTE PUNTO, NON ESISTE CONTRATTO DI LOCAZIONE.

B.9 Stima del canone locativo medio.

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

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 1200,00 €/mensili pari a un prezzo medio di **6,02 €/m²**. Mentre i dati ufficiali prevedono i seguenti valori:

Listini	Valori Locazione (€/mq x mese)	
	min	Max
^e Codice di zona: E44	1,20	7,70
1) Borsino Immobiliare.it	3,45	6,42
2) quotazionimetroquadro.it anno 2020	3,00	5,00 <small>pagina. 28 di 44</small>
Valori Min e max	1,20	7,70

ando l'apprezzabilità e le condizioni del bene qui in parola, si trova opportuno applicare il seguente valore locativo, dettato tra la media dei valori ufficiali con quanto reperito dall'indagine presso gli operatori del settore: $(6,02 + 4,45)/2 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 5,24}$.

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:

- **149,59 m² x 5,24 €/ m²= 783,85 € mensili.**

Canone locativo mensile dell'U.I.: € 784,00.

C

C.1 Sussistenza di vincoli sull'immobile pignorato, ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco

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.

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 se non come indicato alla lettera E che segue, oppure di tipo idro-geo morfologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

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

C.2. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti, può desumersi la sussistenza dei gravami a seguire nei punti C.3 e C.4, emersi alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (della società esecutata) e per immobile (inserendo i dati catastali del cespite pignorato) riprodotti per un diretto confronto in allegato 6 e 6a (elenchiformalità e note di iscrizione e trascrizione).

C.3 Oneri E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano trascritte domande giudiziali.

Risulta trascritto in data 23.10.1984 ai nn. atto di asservimento autenticato dal notaio i in data in favore del Comune di Napoli e contro la "
" mediante cui
il Comune ha subordinato il rilascio della concessione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 156/1981 (**cfr. paragrafo D.1**)

all'asservimento dei cespiti da realizzare, in uno alle aree ad essi pertinenti, esclusivamente ad attività industriali e/o commerciali. Non risultano, invece, sussistere cessioni di cubatura.

Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Risultano sussistere le seguenti servitù e limitazioni d'uso:

- servitù di passaggio e di parcheggio diurno e notturno costituita in forza di atto per notaio del, rep.
trascritto a Napoli 1 in data 05.02.2007 ai nn. 4895/2431,
contro la società e a favore della società

(nonchè della sua dante causa per quanto ancora di sua spettanza), gravante sulla porzione immobiliare distinta alla sezione PON, foglio 12, particella 3, su.59 oggetto dell'odierno pignoramento oltre che di numerosi altri cespiti estranei all'odierna procedura esecutiva;

- servitù perpetua di passaggio notturna, pedonale e carrabile costituita in forza di atto per notaio del, trascritto a Napoli 1 in data , contro la società e a favore della società
gravante sulla porzione immobiliare distinta alla sezione PON, foglio 12, particella 3, subalterni 13 (poi variato in PON/12/388/1), 34 (poi variato in PON/12/384/1) e 37 (poi variato in PON/12/385/1), a favore dei beni oggetto dell'odierno pignoramento oltre che di numerosi altri cespiti estranei all'odierna procedura esecutiva (dalla consultazione degli elaborati planimetrici (**Cfr. ALL_7**) si desume che trattasi, tra l'altro, della porzione di area esterna composta del viale di accesso da via Argine n. 1150 nonché della striscia di suolo posta a nord della stecca A);
- provvedimento di DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUZIONE DI UN COMPRESORIO CONSORTILE, trascritto a , nascente da atto amministrativo della REGIONE CAMPANIA, repertorio del

, a favore del
gravante sul bene
pignorato oltre che su numerosi altri immobili estranei all'odierna
procedura;

Sembrebbe o per lo meno è risultato costituito un condominio
ma non risulta trascritto alcun regolamento.

Non risultano sussistere ulteriori pesi o limitazioni d'uso.

Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli
storico-artistici e di altro tipo.

C.4 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

Così come si evince anche nel certificato notarile, sul bene
pignorato risultano sussistere le seguenti iscrizioni:

- ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta a
di formalità per l'ammontare di Euro
40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) a favore di
codice fiscale
in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale
di Napoli - Sezione Lavoro in data 22 maggio 2017, repertorio n.

- ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta a Napoli
di formalità per l'ammontare di Euro 80.871,74
(ottantamila ottocentosettantuno virgola settantaquattro) a favore
di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE con sede ROMA (RM),
codice fiscale 13756881002, domicilio fiscale eletto Napoli, Via
Roberto Bracco 20.

- Sul bene pignorato risultano le seguenti trascrizioni:
 - TRASCRIZIONE del - Registro Particolare
Registro Generale nascente da verbale di pignoramento di immobili
notificato dal Tribunale di Napoli in data 21.12.2022, rep.26012
(PIGNORAMENTO della piena ed intera proprietà dell'u.i. inoggetto)
a favore di omissis con sede in Roma, codice fiscale.

 - **Difformità** urbanistico-edilizie. **Non** risultano sussistere difformità
urbanistiche.

 - **Difformità** catastali. Trattandosi di unità immobiliare in corso di

costruzione, priva di planimetria catastale, l'aggiudicatario, una volta completata la materiale realizzazione dell'immobile, sarà tenuto a procedere tempestivamente all'attribuzione della categoria catastale definitiva, della consistenza e della rendita nonchè alla presentazione di idonea planimetria catastale del bene.

C.5 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI - ESISTENZA DI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE O DI CAUSE IN CORSO - ACCERTAMENTO DI QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE

Da ricerche in loco è emerso che il compendio risultava amministrato almeno fino al 2020. Purtroppo nessuno, delle poche attività commerciali ivi presenti, ha voluto esprimersi in merito, se non lamentando l'assoluto stato di abbandono di tutto il compendio immobiliare e specificando che la sera, a chiusura delle proprie attività, è loro consuetudine chiudere il cancello fronte strada onde evitare intrusioni notturne.

Al fine di tenere conto, in via prudenziale, di eventuali insoluti condominiali maturati nei due anni antecedenti la data del deposito della presente perizia, in fase di valutazione dei beni verrà operata una decurtazione forfettaria del 2% del valore risultante dal procedimento di stima.

D

D.1 VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE della città di Napoli è formata, come noto, da due varianti al P.R.G. del 1972, la Variante per la zona occidentale, approvata con DPGRC n.4741 del 15/4/98, e la Variante generale, approvata con DPGRC n.323 del 11/6/2004.

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

L'area di sedime del fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di valutazione, ubicata nel quartiere Ponticelli nella VI Municipalità e rientra:

- 1) nella zona B, sottozona Bb "espansione recente" di cui agli art. 31 e 33 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante e al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con

Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;

- 2) nell'ambito PUA n. 18 "Ponticelli" (scheda n. 77 di cui all'art. 149 delle NTA), dovendosi al riguardo segnalare la porzione ovest di entrambi i fabbricati stecca A e stecca B, non comprensiva dell'immobile pignorato (che afferisce alla porzione est del fabbricato stecca A), rientra anche nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Breglia" (codice R37), adottato con DGC 23/2009 del 29.01.2009 e approvato con DGC 1216/2009 del 17.07.2009, non ancora realizzato e attualmente non in esecuzione. Comunque l'attività di iniziativa privata di cui al richiamato PUA n. 18 "Ponticelli" della vigente Variante al PRG prevede molteplici strategie di riqualificazione urbana e di riorganizzazione della viabilità.
- 3) nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", art. 142, lettera c), "fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque e impianti elettrici (RD 1775/1933) e relative sponde o piedi di argini per la fascia di 150 m ciascuna";
- 4) in Zona III del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 204 del 21 dicembre 2001 ai sensi della L. 447/1995 ossia in "Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali";
- 5) ricade in "area stabile" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12);
- 6) rientra in fascia di rispetto del vincolo aeroportuale ai sensi della Legge 58/1963.

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza e della ulteriore documentazione acquisita, è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Dai titoli di provenienza si evince che il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in virtù di diverse concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Napoli (NA) e nella fattispecie:

- pratica n. 156 del 1981;
 - concessione n. 15 del 15.01.1983;
 - concessione n. 275 del 26.10.1984;
 - concessione n. 237 del 09.07.1986;

- concessione n. 34 del 16.02.1987;
- concessione n. 231 del 09.10.1987;
- concessione n. 31 del 1989;
- concessione n. 28 del 08.02.1993;

•- DIA prot. n. 2013 del 23.10.2006

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli (**Cfr. attestati riportati in allegato n°8**), ha comunicato di non aver rinvenuto, presso l'archivio informatico, alcuna pratica edilizia e/o di agibilità riferibile all'immobile e/o al fabbricato in oggetto nonché all'esecutato e/o suoi danti causa e che non risulta attualmente possibile esperire alcuna indagine cartacea attesa l'interdizione all'accesso dei locali archivio del Comune. Il Servizio ha, comunque, confermato la correttezza degli estremi delle summenzionate concessioni edilizie producendo copia della scheda tecnica riepilogativa della relativa pratica edilizia n. 156/81 cui detti titoli edilizi afferiscono (**Cfr. attestati riportati in allegato n°8**).

Analoga richiesta documentale è stata, inoltre, formulata all'ufficio Condono Edilizio (**Cfr. attestati riportati in allegato n°8**) che, ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile all'immobile e/o al fabbricato in oggetto nonché all'esecutato e/o suoi danti causa (**Cfr. attestati riportati in allegato n°8**).

Inoltre è presente una SCIA_178_2012 PG/133487/2012, con la quale la Società esecutata stava iniziando i lavori (non conclusi) di suddivisione degli ambienti così come è oggi (**Cfr. Pratica in allegato n°8A**). Nella stessa pratica sono presenti una serie di documenti amministrativi circa lo stato legittimo dell'u.i.

Alla luce di quanto sopra esposto, pure in mancanza dei grafici originali relativamente ai summenzionati titoli edilizi, tenuto conto degli ulteriori elementi desumibili dalla documentazione catastale nonché delle informazioni di carattere urbanistico sopra esposte, è possibile riferire che:

- I-.la costruzione dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare pignorata, risulta urbanisticamente legittimata in forza delle concessioni edilizie sopra elencate, rilasciate dal Comune di Napoli tra il 1981 e il 1993;

- II-.la destinazione d'uso prevista per tale complesso immobiliare, anche in forza in quanto esplicitamente pattuito con specifico atto di asservimento trascritto a favore del Comune di Napoli in data nell'ambito pratica edilizia n. è commerciale e/o industriale (ovvero commerciale, produttiva e direzionale secondo la vigente classificazione di cui all'art. 23-ter del DPR n. 380/2001);
- III-.l'immobile pignorato, costituito dall'unità immobiliare identificata con il subalterno 59, attualmente allo stato in corso di costruzione, deriva dal frazionamento catastale operato in data 22.01.2007 mediante cui, gli originari subalterni 4 e 5 identificativi dell'intero compendio immobiliare (come già innanzi indicato), sono stati frazionati in molteplici unità immobiliari distinte con i subalterni da 6 a 80; siffatto frazionamento catastale risulta, con ogni probabilità, perfezionato anche sotto il profilo urbanistico mediante la DIA presentata in data 23.10.2006e assunta al prot. n. 2013 (trattandosi di intervento che, alla predetta data del 23.10.2006, risultava effettivamente riconducibile alla fattispecie degli *interventi di manutenzione straordinaria* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001, subordinati alla presentazione di DIA ai sensi dell'art. 22 del DPR);

Può, dunque, concludersi per una sostanziale conformità urbanistica dello stato dei luoghi, pur dovendosi rilevare che, trattandosi di immobile ancora allo stato "in costruzione", il futuro aggiudicatario, ai fini del materiale completamento dello stesso, sarà tenuto a procedere, prima dell'inizio dei lavori, alla presentazione di una nuova e idonea pratica edilizia (SCIA, CILA, etc.) ai sensi di quanto previsto dal DPR n. 380/2001, nonché a provvedere, al termine di tali lavori, all'allineamento catastale del bene e alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001. I costi delle spese tecniche, catastali ed amministrative correlabili alla presentazione delle suddette pratiche edilizie, verranno opportunamente determinati in fase di stima a partire dal valore dei costi vivi di completamento.

E

FORMAZIONE DI LOTTI

Trattasi di un'unica unità immobiliare, pertanto, l'esperto reputa considerare il tutto in un lotto unico.

F

VALORE DEL BENE E COSTI

VALUTAZIONE del cespite.

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

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

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

Alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i., è stata rilevata pari a **169,00 m²** come di seguito specificata.

La superficie interna calpestabile al netto dei tramezzi e tompagni, escluso il terrazzo a livello è stata così computata:

Ingresso	≠ m ²	29,52
ambiente 1	≠ m ²	32,51
ambiente 2	≠ m ²	10,03
ambiente 3	≠ m ²	10,39
ambiente 4		28,52
ambiente 5		38,62
Totale superficie (interna calpestabile)	≠ m²	149,59

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

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

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

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

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

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

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

- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- 35% Posti auto coperti (in autorimessa collettiva).*

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

In definitiva abbiamo:

SUPERFICIE interna-calpestabile (Su)

➤ **Su** = 149,59 m²

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

➤ **SI** = 149,59 + 4,39 (tramezzi) + 15,40 (tompagnature) = 169,38 m²

SUPERFICIE ACCESSORIE (Sa)

➤ **Sa** = 0 m²

Quindi, si ha:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (Sc)

Sc = **SI** + **Sa** = 169,38 + 0,00 = 169,38 m², che arrotondato diviene **169,00 m²**

SUPERFICIE LOCATIVA dell'u.i. TOTALE

Su + **Sa** ≠ **149,59 m²**

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 (€/m²) e il prezzo unitario medio (€/m²);
- Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;
- Fase di stima sintetica comparativa:** Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI

Considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, si sono rilevati, presso alcune agenzie in loco, i seguenti prezzi al m²:

Listini	Vendita (€/mq)	
	Min	max
TOSCANO Immobiliare	€ 800,00	€ 1 500,00
TECNOCASA	€ 1 000,00	€ 1 800,00
FRIMM Immobiliare	€ 1 200,00	€ 2 000,00
Tecnorete	€ 900,00	€ 1 600,00
Valori MIN E MAX	800	2000
Valori MEDIO tra il MIN e MAX	1350,00	

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

Listini	Vendita (€/mq)
---------	----------------

	Min	max
Agenzia del Territorio-OMI. Fascia/zona: Suburbana/PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE. Codice zona: E44 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Anno 2022 - Semestre 2	€ 285,00	€ 1 700,00
Listino ufficiale <i>Quotazioni</i> <i>Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari della provincia di Napoli – (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2023.	€ 400,00	€ 1 000,00
Borsino immobiliare	€ 950,00	€ 1 590,00
Valori Min e max	€ 285,00	€ 1 700,00
Valore medio tra il MIN e MAX	987,50	

Dalle due tabelle, si ha:

Il Prezzo unitario massimo → **2.000,00** €/m².

Il Prezzo unitario medio tra il valore medi delle due tabelle precedenti → **1.168,75** €/m².

PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI

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

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

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

Caratteristiche posizionali estrinseche¹

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 0,20**
- 2. CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,10**
- 3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,10**
- 4. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,10**

COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) = 0,50

Dunque l'incidenza assegnata alle caratteristiche di 'apprezzabilità' che individuano la qualità di tutti i beni oggetto di stima neiconfronti di quello di pregio massimo ci rende un coefficiente di adeguamento globale di **0,65** da cui il prezzo unitario in mq. Il prezzo unitario quindi discenderà dal predetto coefficiente applicato al prezzo unitario massimo riscontrato di cui sopra:

$$\text{€}/\text{m}^2 \text{ 2.000,00} \times \text{0,50} = \text{1.000,00 €}/\text{m}^2.$$

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

➤ **169,00 m² x 1.000,00 €/m² = 169.000,00 € (A)**

¹ 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)

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 €/m² (media aritmetica dei prezzi reperiti), per la consistenza (in m²) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

➤ **169,00 m² x 1.168,75 €/m²=197.518,75 € (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.

PROCEDIMENTO DI 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 = saggio di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%.

Come calcolato in precedenza, il valore locativo dell'immobile è = a **€ 784,00**. Il canone di locazione annuo lordo è = a € 784,00 x 12 = **€ 9.408,00**

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il saggio 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 quindi, è 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. Nel caso di specie può essere stimato pari al **5,38%**.

Tenendo presente che dal canone di locazione annuo sopra calcolato deve essere sottratta una percentuale del 15% 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:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = € 9.408,00 \times 15\% = € 1.411,20;$$

$$R = (9.408,00 - 1.411,20) = € 7.996,80;$$

$$i = 0,0538$$

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

➤ **$V = 7.996,80 / 0,0538 = 148.505,21 \text{ €}$ (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:

$$(169.000,00 + 197.518,75 + 148.505,21) / 3$$

Così facendo si ottiene un valore di € 171.674,65 (Valore dell'u.i.). (CFR. CALCOLATORE ALL. 10)

STIMA FINALE DELL'U.I. AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 10% del valore di stima.	17.167,465
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Non sussistono difformità urbanistiche. Vengono inseriti i costi delle nuove pratiche edilizie da predisporre ai fini del completamento dell'unità immobiliare, nonché la relativa SCA per l'agibilità a fine lavori.	5.000,00
Oneri per APE	L'immobile è in fase di costruzione, censito in categoria catastale F/3, pertanto, in tale stato, non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).	0,00
Stato d'uso e manutenzione	Per lo stato conservativo sia del fabbricato che della specifica unità immobiliari, si ritiene debba essere considerata una ulteriore decurtazione al valore stimato per lo stato d'uso pari al 35%	60.086,13
Stato di possesso	L'immobile risulta libero.	0,00

Spese condominiali insolute	Il compendio risultava amministrato almeno fino al 2020. Purtroppo nessuno, delle poche attività commerciali ivi presenti, ha voluto esprimersi in merito. Comunque, al fine di tener conto, in via prudenziale, di eventuali insoluti negli ultimi due anni, si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria pari a 2% del valore di stima.	3.433,49
Totale correzioni	-	85.687,088

Totale decurtazioni = **€ 80.687,088**.

Quindi, decurtando la decurtazione di cui sopra, il valore dell'u.i. è pari a:

€ 171.674,65 – 85.687,088 = € 85.987,562 che arrotondato diviene: **86.000,00**.

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:

€ 86.000,00.

V. TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE ALLE PARTI

In data 19/09/2023 lo scrivente ha inviato per PEC, il presente elaborato peritale, ai legali delle parti costituite e al custode giudiziario, nonché alla pec del debitore esecutato.

In **allegato a parte** sono riportate le rispettive ricevute.

VI. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n°44 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, 18-09-2023

Il CTU

arch. Luca Imparato
(firmato digitalmente)