

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 111/2023 R.G.Esec.
Giudice dell'esecuzione Dott. Giulio Cataldi
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*

Data:

Napoli, 20 Ottobre 2023

FILE:

**Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-
RGE n.111-2023.doc**

L'ESPERTO
arch. Simona Balmas

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. dott. Giulio Cataldi della Sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Napoli

PREMESSA

Con ordinanza del 7 aprile 2023 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.111/2023 promosso da INCANTO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPERMIO S.P.A. quale mandataria di Hedge Invest SGR S.p.A. contro 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 del 9 novembre 2023 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 sono due immobili siti nel Comune di Napoli alla Via Alcide Cervi n.48 ed in particolare appartamento ubicato alla Scala B piano secondo interno 5 e posto auto scoperto ubicato al piano terra interno 29 di proprietà del debitore esecutato a pignorati per la piena ed intera proprietà a favore di INCANTO SGR S.P.A. con atto giudiziario del 21.02.2023 trascritto presso i RR.II. di Napoli 1 il 17 marzo 2023 ai nn.7999/5993 in virtù di Sentenza del Tribunale di Napoli n.7184/2014 pubblicata il 14.05.20214, nella persona del Giudice dott. Rosario Caiazzo, nella causa n. R.G. 99903905/2001 con cui sono stati condannati in solido al pagamento di € 63.000,00, oltre interessi legali dal 1.01.2022 calcolati sulle somme mensili di € 600,00 senza anatocismo, e alle spese di giudizio pari a € 4.400,00 alla Curatela del fallimento , e con atto di precetto notificato in data 2.12.2022 con l'intimazione di pagamento dell'importo complessivo di € 76.636,37, oltre interessi legali dal 2.09.2010 all'effettivo soddisfo e spese successive, in forza del decreto di omologa del concordato nell'ambito del fallimento n.772/1995 di . con assuntore la Hedge Invest SGR S.P.A..

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 26 aprile 2020 alle ore 10.00, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode

Giudiziario dott. Giovanni Ossani; erano presenti al sopralluogo, oltre alla sottoscritta e al suddetto custode giudiziario, il debitore esecutato sig.

identificato a mezzo C.I. n. la sig.ra

identificata a mezzo C.I. , e la sig.na

identificata a mezzo C.I. elettronica n. mentre non era presente alcun rappresentante per il creditore procedente.

In quella sede la sottoscritta eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici degli immobili oggetto di procedura esecutiva (Allegato 1- Verbale di accesso).

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 gli immobili 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 del 27.03.2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 17 marzo 2023 ai nn.7999/5993.

In particolare l'appartamento pignorato appartiene al sig. in virtù dell'atto di **compravendita per notaio dott. Di Persia Luigi del 24 febbraio 2011 rep.2069/1494**, trascritto a Napoli 1 l'8.03.2011 ai nn.6411/4542, per acquisto in regime di separazione dei beni, secondo quanto dichiarato dallo stesso sig. dal sig. (nato a
)

Al sig. l'immobile era pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli il 27.09.2010 Rep.100768/2010 trascritto a Napoli 1 il 26.10.2010 ai nn.28522/19090, con successiva rettifica del titolo emesso dal Tribunale di Napoli del 25.01.2011 Rep.100121/2011 trascritto a Napoli 1 il 9.02.2011 ai nn.3493/2457, dalla società

Alla società l'immobile in oggetto era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita per notaio dott. Benedetto Paladini del 23 maggio 1990 rep.37948/7182 trascritto a Napoli 1 il 28.05.1990 ai nn.11799/7894, per acquisto dai signori e (nata a

Il posto auto scoperto pignorato invece appartiene al sig. in virtù dell'atto di _____
compravendita per notaio dott. Di Persia Luigi del 24 febbraio 2011 rep.2069/1494,
trascritto a Napoli 1 l'8.03.2011 ai nn.6412/4543, per acquisto in regime di separazione dei beni,
secondo quanto dichiarato dallo stesso sig. dal sig.

Al sig. l'immobile era pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli il 27.09.2010 Rep.100766/2010 trascritto a Napoli 1 il 26.10.2010 ai nn.28520/19088, con successiva rettifica del titolo emesso dal Tribunale di Napoli del 25.01.2011 Rep.100122/2011 trascritto a Napoli 1 il 9.02.2011 ai nn.3494/2458, dalla società

Alla società l'immobile in oggetto era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita per notaio dott. Benedetto Paladini del 23 maggio 1990 rep.37948/7182 trascritto a Napoli 1 il 28.05.1990 ai nn.11799/7894, per acquisto dai signori (nato a), (nato a) e a (nata a).

Ai signori (nato a , (nato a) e) gli immobili in oggetto erano pervenuti per successione del padre (nato a deceduto a) e della madre e deceduta a) con conseguente consolidamento di usufrutto.

Si precisa che la società . nell'atto di compravendita per notaio dott. Benedetto Paladini del 23 maggio 1990 rep.37948/7182 acquistò un complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura, con accesso dal civico 48 di Via Alcide Cervi, ultimato soltanto allo stato rustico, costituito da un corpo principale di fabbrica di forma planimetrica ad "L", da un corpo di fabbrica "a torre" e da un vecchio capannone, il tutto edificato su terreno acquistato con atto per notaio Gaetano Tavassi La Greca di Napoli del 5.03.1935 da (nato a) in virtù di licenza edilizia n.655/57

rilasciata dal Comune di Napoli poi ampliato negli anni 1958, 1961 e 1967 e successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.73/89.

2) Si allegano (Allegato 10):

- atto di compravendita per notaio dott. Di Persia Luigi del 24 febbraio 2011 rep.2069/1494,
- atto di compravendita per notaio dott. Benedetto Paladini del 23 maggio 1990 rep.37948/7182.

3) Si allega Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli il 7.06.2023 da cui si evince che **hanno contratto tra loro matrimonio a Napoli il 18.09.1997 in regime di comunione legale dei beni** (Allegato 15).

Si sottolinea pertanto che sebbene nel titolo di provenienza (**atto di compravendita del 24 febbraio 2011**) il sig. abbia dichiarato di acquistare gli immobili in oggetto in regime di separazione dei beni, in realtà il suddetto acquisto è avvenuto in regime di comunione in quanto **i coniugi hanno contratto matrimonio il 18.09.1997 e nell'estratto di matrimonio non risulta alcuna annotazione.**

Conseguentemente **gli immobili oggetto di pignoramento risultano in comproprietà** per la quota di 1/2 ciascuno ai suddetti coniugi.

B-Identificazione e descrizione attuale del bene

Oggetto della presente procedura esecutiva sono due immobili siti nel Comune di Napoli e più precisamente:

1. **appartamento alla Scala B piano secondo interno 5 di Via Alcide Cervi n.48**, pignorato per la piena ed intera proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SCA Foglio 13 particella 437 **subalterno 47**, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 90mq, escluse aree scoperte 83mq, rendita € 382,18 in ditta proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; l'unità immobiliare risulta confinante ad est con viale condominiale, a sud con vano scala B, ad ovest con cortile del fabbricato;
2. **posto auto scoperto ubicato al piano terra interno 29 di Via Alcide Cervi n.48**, pignorato per la piena ed intera proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SCA Foglio 13 particella 437 **subalterno 32**, categoria C/6, classe 2, consistenza

12mq, Superficie Catastale Totale 12mq, rendita € 23,55 in ditta

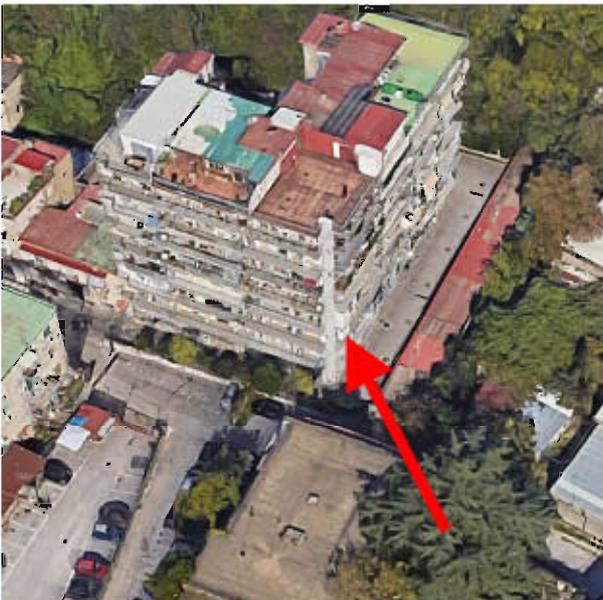
T proprietà per 1/1 in regime di separazione
dei beni;

l'unità immobiliare risulta confinante ad est con posto auto int.30, a sud con cortile
condominiale, ad ovest con posto auto int.28.

Descrizione degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati, siti in Napoli alla Via Alcide Cervi n.48, sono costituiti da un appartamento ubicato al piano secondo della scala B di un fabbricato di otto piani fuori terra a destinazione residenziale e da un posto auto scoperto, quale pertinenza, ubicato nel cortile del suddetto fabbricato.

il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è situato in una zona periferica del Comune di Napoli a destinazione prevalentemente residenziale nel quartiere San Carlo Arena, appartenente alla III Municipalità di Napoli, nelle vicinanze di Calata Capodichino, Piazza Carlo III e Via Arenaccia dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi oltre alle diverse linee di autobus pubblici ed in prossimità della tangenziale.



Fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati

Il fabbricato presenta un cancello d'ingresso, pedonale e carrabile, ubicato al civico 48 di Via Alcide Cervi, attraverso cui si accede ad un viale che si snoda lungo il perimetro dell'edificio e che conduce ad un cortile in cui sono presenti posti auto scoperti fra cui il posto auto contraddistinto con l'int.29 oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare il portone di ingresso del fabbricato è ubicato nel viale condominiale sulla sinistra entrando dal cancello su Via Alcide Cervi ed immette in un androne da cui si accede alle scale "A", "B" e "C".



Cancello di ingresso del fabbricato



Viale condominiale



Cortile condominiale



Androne del fabbricato

Il Condominio, relativo al fabbricato in oggetto, ha come amministratore la dott.ssa Donatella Russo che ha dichiarato che per lo stesso non esiste Regolamento condominiale né un regolare elaborato di tabelle millesimali.

Appartamento Scala B piano secondo interno 5.

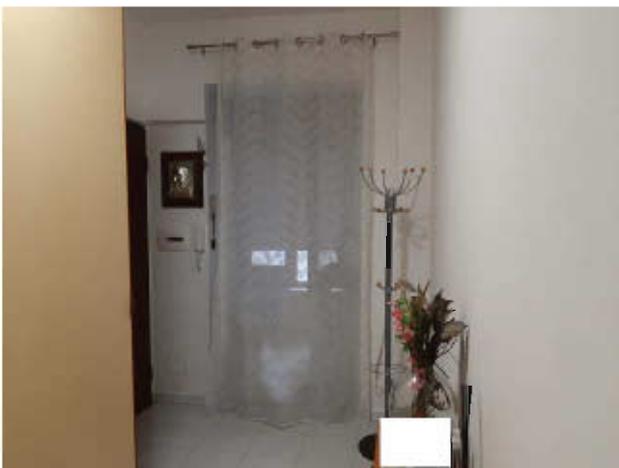
L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento posto al piano secondo della scala B di un fabbricato di otto piani fuori terra dotato di ascensore sito in Napoli alla Via Alcide Cervi n.48; confina ad est con viale condominiale, a sud con vano scala "B", ad ovest con il cortile condominiale.

L'unità immobiliare pignorata presenta la porta d'ingresso ubicata sul pianerottolo del piano secondo della scala B, che risulta essere la seconda porta salendo dalle scale.

L'appartamento è attualmente composto da ingresso, cucina abitabile, due camere, bagno, disimpegno e due balconi.

In particolare le due camere hanno esposizione ad est ed hanno accesso al balcone prospiciente il viale condominiale, mentre il resto degli ambienti ha esposizione ad ovest e dalla cucina si accede al balcone prospiciente il cortile condominiale.

Sui balconi sono presenti ripostigli realizzati con pannelli in alluminio.



Ingresso dell'unità immobiliare pignorata



Disimpegno



Cucina abitabile



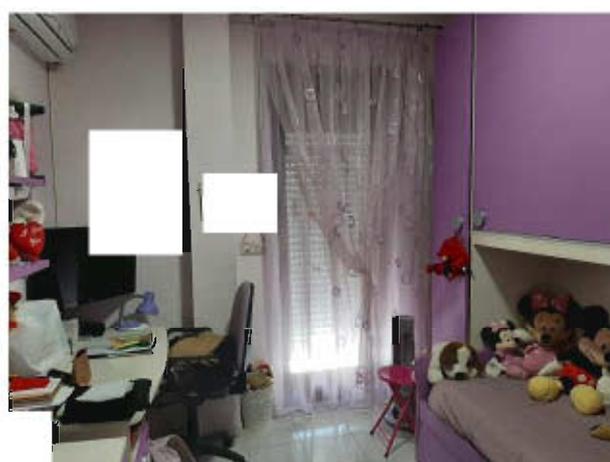
Balcone con ripostiglio con accesso dalla cucina



Balcone con accesso dalla cucina



Bagno



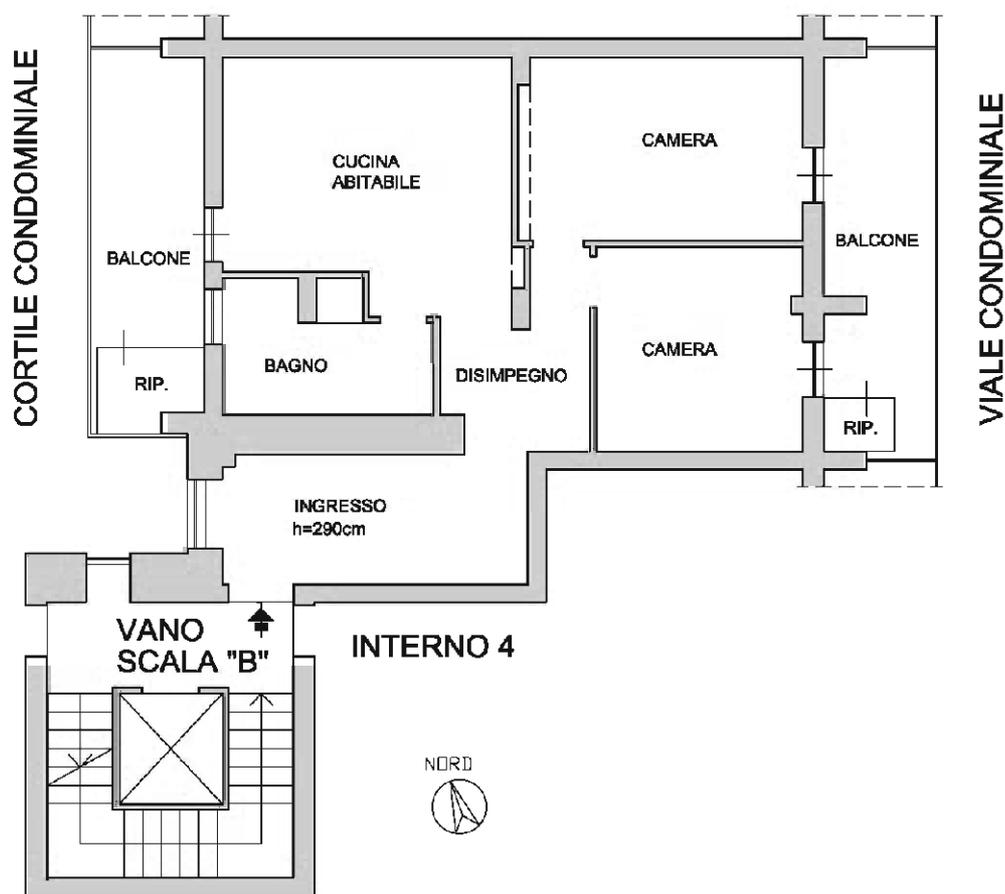
Camere con esposizione ad est



Balcone con ripostiglio con esposizione ad est

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

APPARTAMENTO
Scala B Piano 2 Interno 5



L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,90.

Più specificatamente l'immobile presenta: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica nel bagno ed in cucina, infissi esterni in legno, porte interne in legno e vetro, pareti e soffitti tinteggiati.

Da un punto di vista impiantistico l'appartamento dispone di una caldaia a gas ubicata sul balcone per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento autonomo, oltre a tre condizionatori ubicati nelle camere ed in cucina.

L'immobile non risulta avere pertinenze esclusive, oltre al posto auto scoperto oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva, e da un punto di vista manutentivo risulta internamente in discrete condizioni.

La superficie utile dell'immobile risulta pari a mq 66,5.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 87.

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,
- il 25% della superficie dei balconi.

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 e dei balconi.

Posto auto scoperto piano terra interno 29.

L'immobile pignorato è costituito da un posto auto scoperto ubicato al piano terra nel cortile condominiale del fabbricato di otto piani fuori terra sito in Napoli alla Via Alcide Cervi n.48; confina ad est con posto auto int.30, a sud con cortile condominiale, ad ovest con posto auto int.28.

Il suddetto cortile condominiale, in cui è ubicato il posto auto in oggetto, si raggiunge percorrendo il viale condominiale a cui si accede dal cancello carrabile e pedonale posto sulla Via Alcide Cervi

n.48 e presenta nelle parti carrabili, comprensive dei posti auto, una pavimentazione in conglomerato bituminoso in mediocri condizioni manutentive.

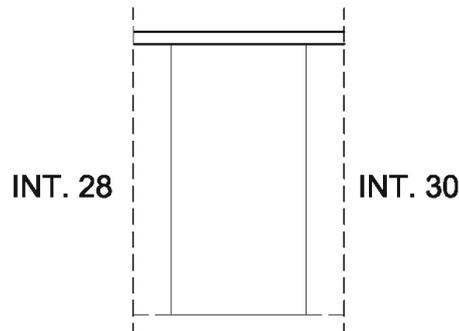
Il posto auto è delimitato a terra da strisce bianche ed è ubicato in adiacenza ad altri posti auto, perpendicolarmente al muro di recinzione dell'area esterna condominiale.

La superficie del posto auto risulta pari a mq 9,80.

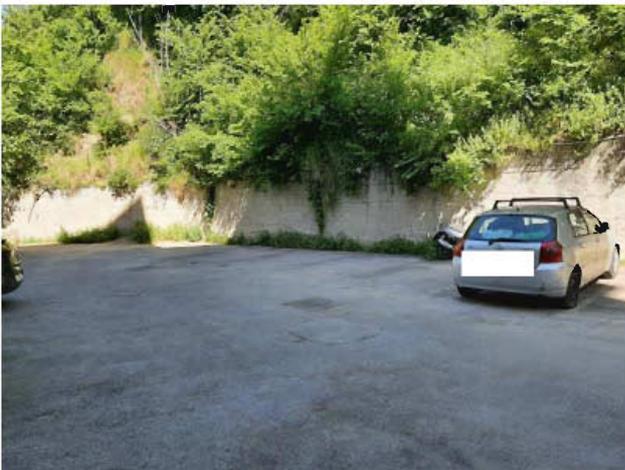
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

POSTO AUTO SCOPERTO

Piano Terra Interno 29



CORTILE CONDOMINIALE



Cortile condominiale in cui sono ubicati i posti auto scoperti



Posto auto int.29

Identificazione pregressa dei beni

Oggetto della presente procedura esecutiva sono due immobili siti nel Comune di Napoli e più precisamente:

1. **appartamento Scala B piano secondo interno 5 di Via Alcide Cervi n.48**, pignorato per la piena ed intera proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SCA Foglio 13 particella 437 subalterno 47, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 90mq, escluse aree scoperte 83mq, rendita € 382,18 in ditta B proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e derivano dalla variazione catastale del 26.10.1992 in atti dal 17.05.1995 per "Ristrutturazione e rettifica foglio per err. Attribuzione";
l'unità immobiliare risulta confinante ad est con viale condominiale, a sud con vano scala B, ad ovest con cortile del fabbricato;
2. **posto auto scoperto ubicato al piano terra interno 29 di Via Alcide Cervi n.48**, pignorato per la piena ed intera proprietà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione SCA Foglio 13 particella 437 subalterno 32, categoria C/6, classe 2, consistenza 12mq, Superficie Catastale Totale 12mq, rendita € 23,55 in ditta proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e derivano dalla variazione catastale del 26.10.1992 in atti dal 16.05.1995 per "Ristrutturazione totale e rettifica foglio per err. Attribuzione" e successiva variazione del 4.02.2011 per "Presentazione planimetria mancante";

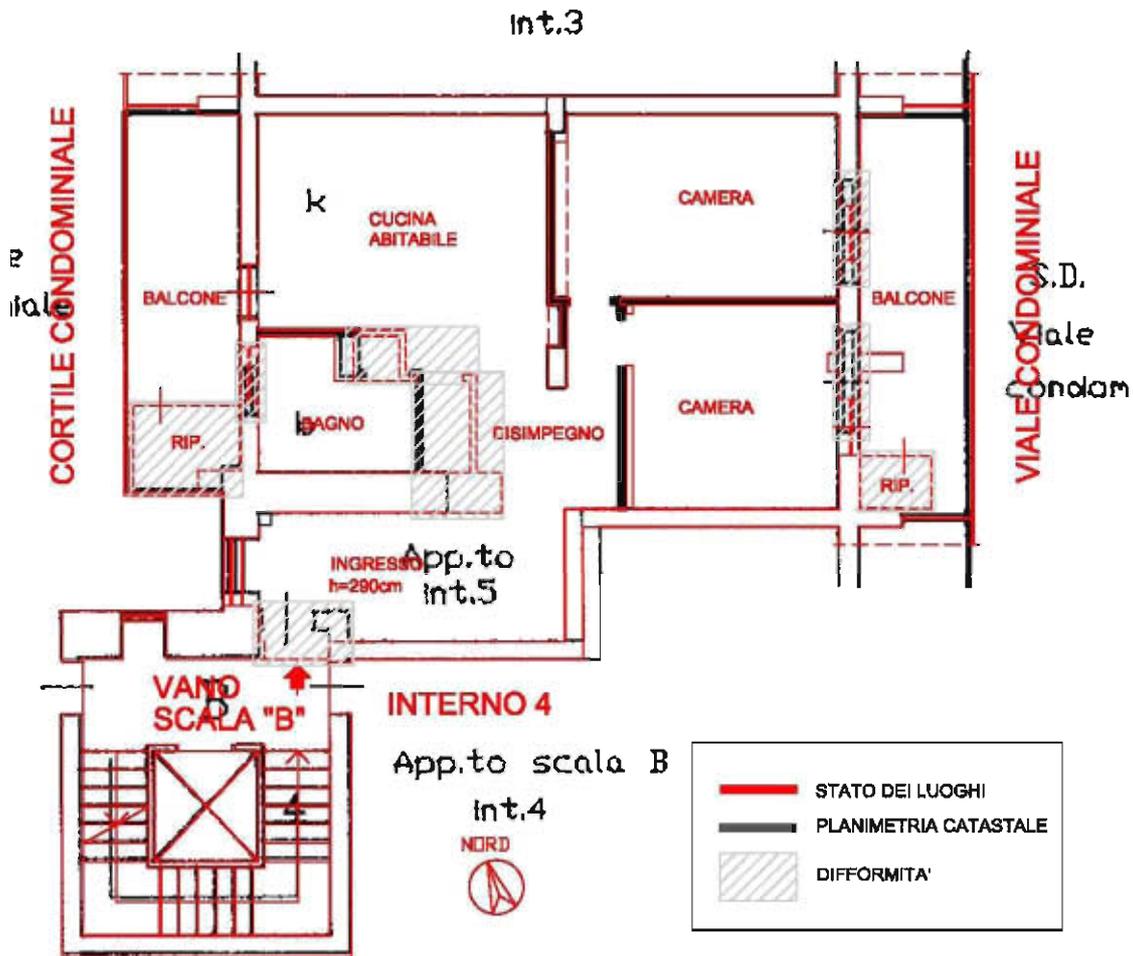
l'immobile risulta confinante ad est con posto auto int.30, a sud con cortile condominiale, ad ovest con posto auto int.28.

il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati risulta univocamente individuato sull'estratto di mappa del Comune di Napoli foglio 36 particella 437 (Allegato 2).



Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale

L'immobile visionato in sede di sopralluogo risulta difforme dalla planimetria catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni, alla dimensione di alcune bucatore esterne, ai due ripostigli realizzati sui balconi e all'ampliamento in corrispondenza della porta d'ingresso.



Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi

Si allega documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetrie catastali degli immobili; non risultano planimetrie catastali pregresse (Allegato 2).

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

C-Stato di possesso

1) In sede di sopralluogo presso gli immobili pignorati il debitore esecutato sig. ha dichiarato di abitare nell'appartamento in oggetto ed essere nello stesso residente con il proprio nucleo familiare composto dal coniuge sig.ra e dalla figlia sig.na .

2) Da ricerche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Napoli non sono risultati contratti di locazione afferenti l'immobile pignorato.

3) Il valore locativo degli immobili in oggetto è stimato complessivamente pari a € 550,00.

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

1) Per gli immobili pignorati alla data del 15.05.2023 dalle ispezioni ipotecarie effettuate 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 e di seguito riportate:

- Iscrizione del 08/03/2011 nn.6414/993 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep.2071/1496 del 24.02.2011 Pubblico Ufficiale Di Persia Luigi a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma C.F. 00348170101 contro gravante sull'intera proprietà degli immobili in oggetto;

- Trascrizione del 17/03/2023 nn.7999/5993 Verbale di Pignoramento Immobili Rep.3386 del 21.02.2023 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO a favore di INCANTO SGR S.P.A. con sede in Milano C.F. 011072050963 contro gravante sull'intera proprietà degli immobili in oggetto.

Si precisa che dall'ispezione ipotecaria effettuata sul nominativo di , coniuge del debitore esecutato, non risulta alcuna formalità.

Si sottolinea che, come già segnalato in risposta al quesito A, sebbene nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 24 febbraio 2011) il sig. abbia dichiarato di acquistare gli immobili in oggetto in regime di separazione dei beni, in realtà il suddetto acquisto è avvenuto in regime di comunione in quanto i coniugi hanno contratto matrimonio il 18.09.1997 e nell'estratto di matrimonio non risulta alcuna annotazione. Conseguentemente **gli immobili oggetto di pignoramento risultano, a parere della sottoscritta, in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai suddetti coniugi.**

Gli immobili oggetto della presente procedura non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004; non risultano inoltre emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico e archeologico come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

2) Secondo quanto dichiarato dall'amministratore dott.ssa D il Condominio non è dotato di Regolamento né di regolare elaborato di tabelle millesimali, ma solo di un prospetto elaborato dal suddetto Amministratore sulla base dei millesimi utilizzati negli anni dai suoi predecessori.

Pertanto per gli immobili pignorati, secondo quanto dichiarato dall'amministratore, risulta quanto segue:

- importo mensile delle spese fisse di gestione e manutenzione pari a € 49,28 per l'appartamento e € 2,01 per il posto auto;
- spese ordinarie insolute relative al mese di agosto 2023 complessivamente pari a € 51,29;
- spese straordinarie insolute pari complessivamente a € 112,58;
- non risultano contenziosi pendenti di natura condominiale gravanti sull'immobile in oggetto.

Si precisa che nelle tabelle millesimali elaborate dall'Amministratore il posto auto relativo al sig. risulta essere l'int.28, mentre sia nel titolo di provenienza che nei dati catastali l'interno riportato è il 29, così come anche effettivamente riscontrato in sede di accesso ai luoghi.

E-Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Gli immobili pignorati rientrano:

- per la maggiore consistenza in **Zona Bb – Espansione recente** 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.31 e 33 delle relative Norme di Attuazione; per la minore consistenza 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;
- nella Tavola 12 dei vincoli geomorfologici in area classificata quale Area a bassa instabilità;
- nel Piano stralcio di assetto idrogeologico – Carta del rischio da frana in R3 rischio elevato;
- vincolo aeroporto – Legge 58-1963, superficie di avvicinamento pendenza 1:50;
- zona B di tutela del piano di rischio aeroportuale da elaborarsi ai sensi del DLgs n.96/2005 – Revisione parte aeronautica Codice della navigazione;
- nel centro edificato individuato con Delibera Consiliare n.1 del 4.07.1972.

Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico e archeologico come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

Presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli per il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è stata rintracciata **licenza edilizia n.655/57** corrispondente alla **pratica edilizia n.921/56 allegata alla pratica edilizia n.1473/57 per sopraelevazione**, di cui però non è stata fornita copia alla sottoscritta in quanto non rinvenuto il relativo fascicolo così come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 7).

Non è stato rintracciato alcun altro titolo edilizio né provvedimento autorizzativo né dichiarazioni di agibilità/abitabilità relativi agli immobili pignorati (Allegato 7).

La destinazione d'uso abitativa dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 47 risulta conforme alla categoria catastale "A2", così come anche la destinazione d'uso del posto auto identificato con il subalterno 32 risulta conforme alla categoria catastale "C6" .

2) Risulta istanza di **condono edilizio pratica 1796/1/86** intestata a per cui è stata rilasciata **concessione in sanatoria n.73/89 del 13.02.1989** fornita in copia alla sottoscritta dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli (Allegato 8).

In particolare la suddetta concessione edilizia in sanatoria n.73/89 risulta rilasciata al sig. in qualità di proprietario per opere abusive realizzate nei vari piani del fabbricato sito alla Via Alcide Cervi nel 1958 in difformità dalla licenza edilizia n.655/57 e nel 1961/1967 in assenza di licenza edilizia e più precisamente:

- per superfici eseguite nel 1958 in difformità ed eccedenti quelle assentite dalla licenza edilizia n.655 del 10.05.1957 per complessivi mq 1.707,27 di superfici lorde,
- per superfici abusivamente eseguite nel 1961 in assenza di licenza edilizia per complessivi mq 501,16 di superfici lorde,
- per superfici abusivamente eseguite nel 1967 in assenza di licenza edilizia per complessivi mq 91,12 di superfici lorde,
- per maggior volume eseguito nel 1958, all'interno delle superfici assentite dalla licenza edilizia 655/57 per complessivi mq 2.006,74.

Si precisa che il grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria riporta la sola sagoma del fabbricato, senza l'attuale suddivisione in appartamenti dei vari piani nelle tre scale costituenti lo

stesso, pur essendo state accatastate unità immobiliari dal sub.14 al sub.77 in corso di costruzione (senza specificazione della categoria catastale) come rilevabile dalla pratica di condono in oggetto.

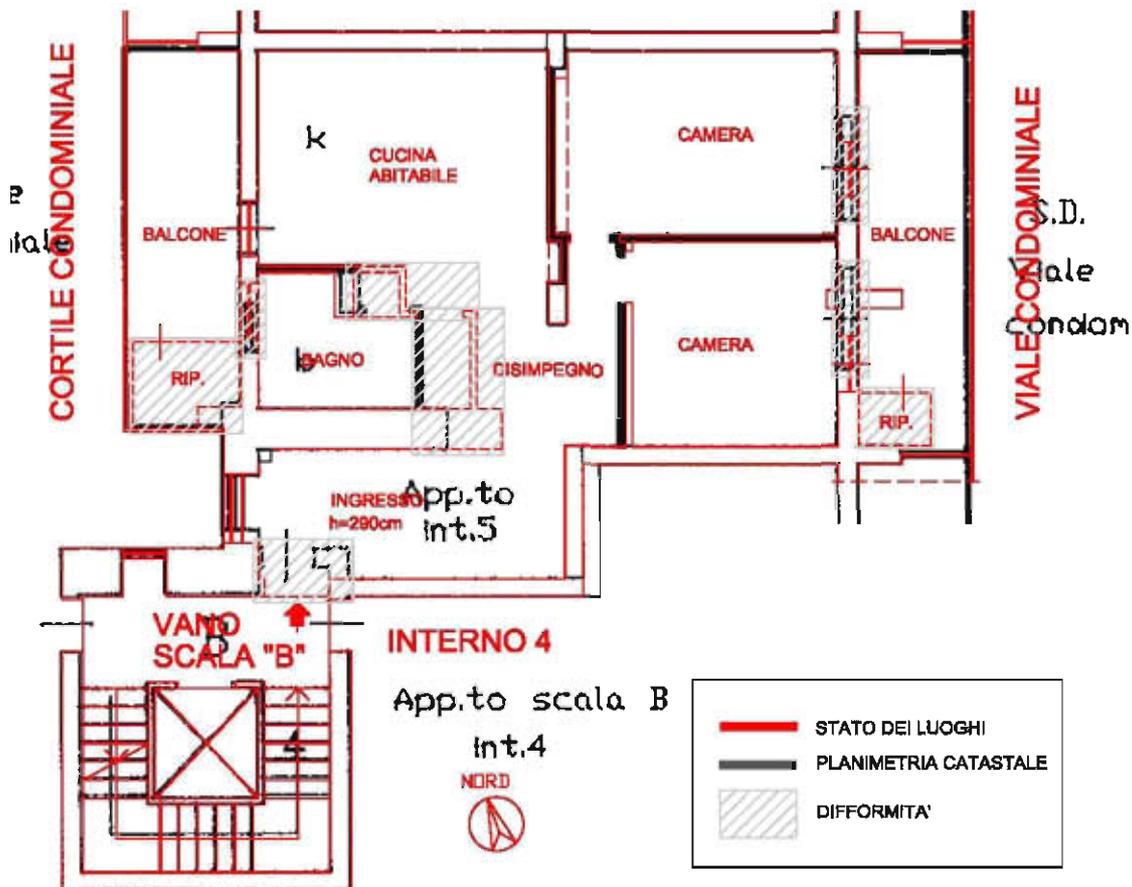
Non risulta documentazione afferente gli immobili pignorati presso il Genio Civile di Napoli così come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 17).

Non risultano, per gli immobili pignorati, contenziosi amministrativi come certificato dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli (Allegato 9).

3) Per quanto riguarda la conformità edilizia, non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo alla licenza edilizia sopradetta, la sottoscritta può solo fare riferimento ai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria che riportano però solo la sagoma del fabbricato senza la distribuzione interna dei vari piani e la suddivisione in scale dello stesso, pur essendo state accatastate unità immobiliari dal sub.14 al sub.77 in corso di costruzione come rilevabile dalla pratica di condono in oggetto.

Conseguentemente, non essendo stati rinvenuti ulteriori titoli autorizzativi, la sottoscritta non può fare alcuna considerazione sulla conformità edilizia degli immobili pignorati se non in riferimento alla planimetria catastale del 26.10.1992 per l'appartamento ed alla planimetria catastale del 4.11.2011 per il posto auto.

In particolare l'appartamento risulta difforme dalla planimetria catastale del 26.10.1992 in ordine alla distribuzione degli spazi interni, alla dimensione di alcune bucatore esterne, ai due ripostigli realizzati sui balconi e all'ampliamento in corrispondenza della porta d'ingresso.



Dall'analisi dei prospetti e dalla presenza di setti strutturali presenti sugli stessi a parere della sottoscritta le difformità relative alle bucaure esterne sono presumibilmente da imputare ad erronea rappresentazione.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, questa risulta sanabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01, mentre i ripostigli realizzati sui balconi e l'ampliamento in corrispondenza della porta d'ingresso dell'immobile, a parere della sottoscritta, non risultano sanabili sulla base della normativa urbanistico-edilizia in vigore. Inoltre la sottoscritta non è in grado di affermare se le difformità in oggetto possano essere condonabili a cura dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985 in quanto sulla base delle informazioni reperite non è possibile stabilire se gli abusi siano stati ultimati entro il 31.03.2003 ovvero nei termini di legge dell'ultimo condono edilizio del 2003.

Il costo complessivo stimato per il ripristino dello stato dei luoghi è pari a circa € 4.000,00.

Si precisa che, per tutto quanto sopra detto, è fatto salvo in ogni caso il potere autorativo finale degli organi preposti e ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati.

Il costo stimato per l'aggiornamento catastale è pari a € 350,00.

Non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica (APE) per l'appartamento pignorato la cui redazione ha un costo valutato pari a €100,00.

Per quanto riguarda il posto auto scoperto, questo risulta nella forma planimetrica conforme alla planimetria catastale del 4.11.2011, ma la sua superficie effettiva pari a mq 9,80 è inferiore a quella catastale pari a mq 12.

F-Formazione dei lotti

1) Gli immobili pignorati, costituiti da un appartamento e posto auto scoperto, per le relative caratteristiche e vincolo di pertinenza, dichiarato nell'atto di compravendita per notaio dott. Di Persia Luigi del 24 febbraio 2011 rep.2069/1494, costituiscono Lotto unico.

2) L'appartamento pignorato, così come il posto auto scoperto, non risulta comodamente divisibile in natura.

In particolare l'appartamento per le caratteristiche di distribuzione degli spazi interni, per l'esistenza di una sola porta di ingresso ubicata nel vano scala B del fabbricato e per la limitata superficie complessiva non risulta comodamente divisibile in porzioni funzionali suscettibili di autonomo godimento.

G-Valore del bene e costi

Per calcolare il valore degli immobili pignorati si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore degli stessi 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 gli immobili 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 degli immobili 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.....

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dagli immobili 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.

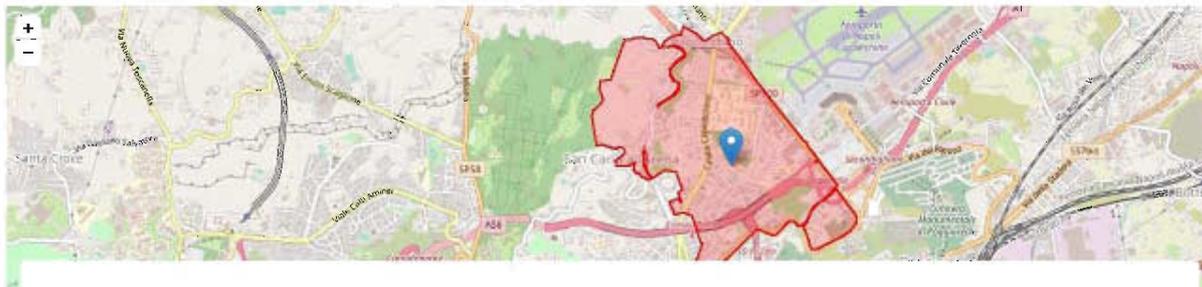
Valutazione dei beni con il metodo diretto.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona (Retecasa Napoli, Tecnocasa Capodichino...) con riferimento alle trattative di compravendita nella zona di appartenenza degli immobili pignorati, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare, si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona oscillano tra 1.700€/mq e 1.900€/mq per le vendite.

In particolare per la zona periferica di appartenenza degli immobili pignorati Calata Capodichino-Doganella-Via Masoni risulta quanto segue:

- le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio riportano per abitazioni civili un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.450,00 ed un valore massimo pari a €/mq 2.200,00 riferiti alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.825,00),
- le quotazioni del Borsino Immobiliare riportano per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.429,00 ed un valore massimo pari a €/mq 2.363,00 riferiti alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.896,00), e per posti auto scoperti un valore di mercato minimo pari a €/mq 456,00 ed un valore massimo pari a €/mq 757,00 (con valore medio pari a €/mq 607,00).

L’appartamento è situato in una zona periferica del Comune di Napoli a destinazione prevalentemente residenziale, nel quartiere San Carlo Arena, nelle vicinanze di Calata Capodichino, Piazza Carlo III e Via Arenaccia dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi oltre alle diverse linee di autobus pubblici ed in prossimità della tangenziale.



In particolare l'appartamento, ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale, risulta composto da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, due camere, bagno e due balconi, e presenta un doppio affaccio sulle aree esterne condominiali; dispone di impianto di riscaldamento autonomo e di posto auto scoperto di pertinenza ubicato nel cortile condominiale a cui si accede dal cancello carrabile di ingresso al civico 48 di Via Alcide Cervi.

Le condizioni manutentive generali interne dell'unità immobiliare risultano discrete mentre quelle del fabbricato nel suo complesso risultano scadenti.

Pertanto per l'immobile 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, livello 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), la tipologia delle finiture, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, il posto auto scoperto di pertinenza, si assume un valore unitario pari a €/mq 1.800,00.

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

VALORE DI MERCATO € /mq 1.800,00 x 87 mq = € 156.600,00

Valutazione dei beni 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, posto auto scoperto di pertinenza), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili risulta come valore medio pari a € 550,00.

Pertanto si avrà:

$$R_l \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times € 550,00 = € 6.600,00$$

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 € 4.620,00.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio stimato pari al 2,6% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:

posizione dell'unità immobiliare +0,05%,

localizzazione dell'immobile +0,15%,

caratteristiche tecnologiche e produttive +0,10%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 2,6 + 0,05 + 0,15 + 0,10 = 2,90\%$$

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

$$V_m = R_n / r = € 4.620,00 / 0,0290 = € 159.310,34 \text{ arrotondando } \mathbf{€ 159.310,00}$$

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:

$$Vm = \frac{\underline{\underline{\text{€ } 156.600,00 + \text{€ } 159.310,00}}}{2} = \text{€ } 157.955,00$$

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 15% pari a € 23.693,25.

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

- oneri relativi ai ripristini da effettuarsi valutati pari a € 4.000,00
- oneri relativi all'aggiornamento catastale pari a € 350,00
- oneri relativi alla redazione dell'APE pari a € 100,00.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO è pari a € 129.811,75**
arrotondando € 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

Alla luce di quanto precedentemente evidenziato in merito all'acquisto degli immobili pignorati da parte del sig. in regime di comunione legale dei beni, la sottoscritta procede anche alla valutazione della quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà degli stessi che, in considerazione di una riduzione di circa il 10% per la natura di quota indivisa, risulta pari a :

VALORE QUOTA INDIVISA PARI A 1/2 DELLA PROPRIETA' DEL LOTTO
€ 60.000,00 (euro sessantamila/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, 20 ottobre 2023

L'Esperto
Arch. Simona Balmas

ALLEGATI:

- 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 degli immobili
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Certificazioni Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli
- Allegato 8 - Certificazione e documentazione Uff. Settore Condono Edilizio
- Allegato 9 - Certificazione Uff. Antiabusivismo del Comune di Napoli
- Allegato 10 - Titoli di provenienza
- Allegato 11 - Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi
- Allegato 12 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli
- Allegato 13 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale
- Allegato 14 - Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania
- Allegato 15 - Certificato di residenza ed Estratto di matrimonio del debitore
- Allegato 16 - Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio
- Allegato 17 - Certificazione Genio Civile di Napoli
- Allegato 18 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 19 - Attestazione invio relazione di stima