
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 118/2023**

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

contro

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.mo Dott. Guglielmo Manera**

Custode giudiziario: **Dott. Domenico Vincenzo De Crescenzo**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE

SOMMARIO

Incarico	3
Identificazione preliminare	3
LOTTO UNICO	4
Identificazione	4
Titolarià', diritti reali e regime patrimoniale	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	4
Confini	7
Consistenza	7
Stato di occupazione	8
Dati Catastali	8
Provenienze Ventennali	10
Formalità, Vincoli e Oneri	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Criteri di stima	15
Superfici convenzionali	15
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	16
Adeguamenti e correzioni	16
Determinazione del valore a base d'asta	17
ELENCO ALLEGATI	19

INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 02/10/2023 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE

Identificazione dei beni e Titolarità

Il bene oggetto del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23/03/2023 ai nn. 8667/6525, emesso dal Tribunale di Napoli con rep. 213/2023 e notificato in data 18/02/2023, risulta il seguente:

Unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla Calata Capodichino n. 105, confinante con Calata Capodichino, unità aliena (p.lla 124, sub 5), ballatoio comune, unità aliena (p.lla 124, sub 7), censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 19, p.lla 124, sub. 6, cat. A4.

L'immobile staggito risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, al sig. _____, nato a _____, C.F. _____, di stato civile libero, per averlo esso acquisito in virtù di compravendita per atto rogato dal notaio Adele Miranda in data 05/10/2011, rep. 15356/5190, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 11/10/2011 ai nn. 27499/12212. Il sig. _____ non risiede presso i luoghi di causa.

Formazione dei lotti

Trattandosi di un solo bene, si provvede alla formazione di un **lotto unico**, così identificato e descritto:

Unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni di vetusto impianto originario sito in Napoli alla Calata Capodichino n. 105, composta da soggiorno, cucina abitabile e bagno nonché da due camere e un ulteriore bagno realizzati su un'area soppalcata, irregolare in quanto non rispetta le altezze di cui alle norme di settore; il bene risulta censito in C.F. alla sez. SCA, foglio 19, p.lla 124, sub. 6, cat. A4.

TANTO PREMESSO, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE

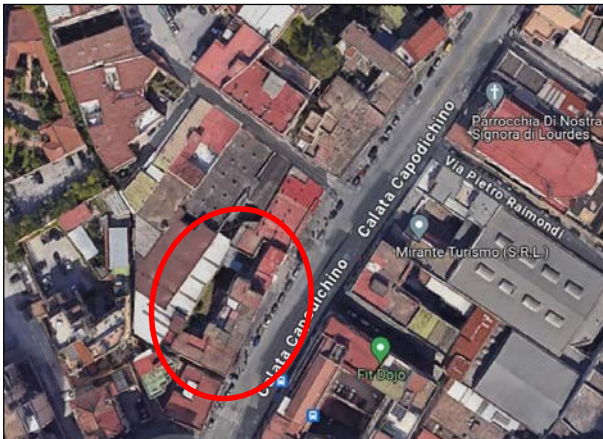
Unità abitativa posta al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni di vetusto impianto originario sito in Napoli alla Calata Capodichino n. 105, composta da soggiorno, cucina abitabile e bagno nonché da due camere e un ulteriore bagno realizzati su un'area soppalcata, irregolare in quanto non rispetta le altezze di cui alle norme di settore; il bene risulta censito in C.F. alla sez. SCA, foglio 19, p.lla 124, sub. 6, cat. A4.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

L'immobile staggito risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, al sig. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, di stato civile libero, per averlo esso acquisito in virtù di compravendita per atto rogato dal notaio Adele Miranda in data 05/10/2011, rep. 15356/5190, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 11/10/2011 ai nn. 27500/4286.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'unità abitativa in oggetto afferisce ad un complesso per civili abitazioni di vetusto impianto originario sito in Napoli alla calata Capodichino n. 105, in una zona popolare e semiperiferica del comune ma, comunque, ben dotata di infrastrutture e servizi.



Viste aeree del complesso di calata Capodichino n. 105, Napoli

Il fabbricato di afferenza è caratterizzato da quattro livelli fuori terra: il piano terra occupato da attività commerciali con accesso diretto da strada e i soprastanti piani ospitanti unità abitativa disposte in linea e disimpegnate da ballatoi comuni posti sul retro del manufatto. L'accesso allo stesso avviene da un portone, al civico n. 105 di calata Capodichino, che afferisce ad un corpo di fabbricato di dimensioni minori e posto in aderenza a quello principale. Dal detto portone, attraverso un androne coperto, si giunge ad un'area cortilizia, interna e posteriore, dalla quale parte la scala comune che disimpegna tutti i livelli del fabbricato, attraverso ballatoi esterni su cui si aprono le porte di accesso delle piccole unità abitative ivi allocate.

Il complesso risulta di vetusto impianto originario e, in quanto tale, resta caratterizzato da elementi morfologici e tecnologici di datata tradizione. Esso, in particolare, presenta struttura portante in muratura e solai interni prevalentemente realizzati con putrelle e tavelloni. La

copertura è piana a lastrico solare, protetta da sistema di tenuta all'acqua. La facciata anteriore è intonacata e tinteggiata e caratterizzata dalla presenza di una quattro verticali di balconcini con ringhiera metallica. La facciata posteriore è caratterizzata dalla presenza della scala di accesso, posta nell'angolo sud-ovest, e dei ballatoi di disimpegno degli appartamenti posti ai vari livelli, il tutto con finiture in scarso stato di manutenzione e conservazione. Si rilevano, in particolare, rivestimento murario con intonaco e tinta nonché pavimenti di pedate delle rampe, pianerottoli e ballatoi di tipo misto (gres, bollettonato, pietra) per la giustapposizione di soluzioni, disomogenee, succedutesi negli anni. Le dotazioni impiantistiche di tipo comune sono rappresentate dall'illuminazione di androne e scala e dall'impianto citofonico. In sintesi, lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni risulta appena sufficiente per la facciata principale sino a divenire scarso relativamente alla scala e, in generale, alle parti e alle aree della zona posteriore.



Vista del fabbricato e del relativo portone di accesso, allocato in un limitrofo corpo di fabbrica



Dettagli di androne e scala di collegamento e accesso ai livelli del fabbricato

L'unità staggita è allocata al primo piano del predetto stabile, con accesso dalla secondo porta di caposcala che si incontra percorrendo il ballatoio di disimpegno delle unità del medesimo livello. Si tratta di una piccola unità abitativa che, nell'attuale assetto, risulta composta da un primo ambiente adibito a cucina/pranzo, con affaccio sul ballatoio comune di accesso, da un piccolo bagno cieco e da un secondo ambiente, con affaccio su strada, in cui è allocato il soggiorno. Il tutto per una superficie commerciale di circa 54 mq. Sul fondo del soggiorno, in adiacenza alla porta-finestra che offre accesso all'unico balconcino dell'unità, risulta realizzata una scala, con struttura metallica e pedate in legno, che conduce ad un soppalco, di circa 38 mq, il quale ricopre l'intero sviluppo del soggiorno e del bagno nonché una piccola quota-parte della cucina-pranzo. Sul soppalco è allocata la zona notte dell'unità, composta da due camere e un ulteriore bagno. Al di sotto del diaframma orizzontale si rileva un'altezza netta pari a 2.15 ml,

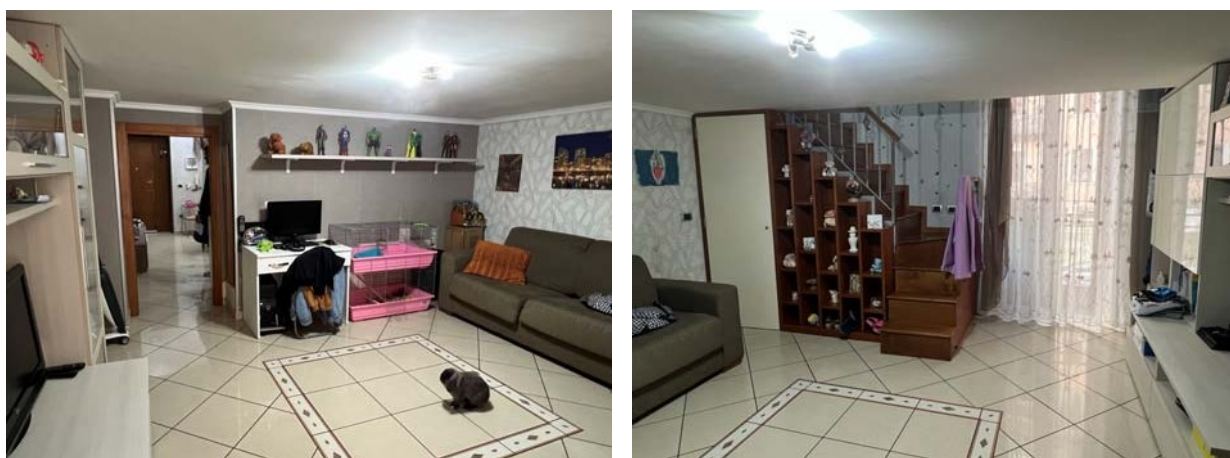
al di sopra un'altezza di 1,90 ml. L'elemento, pertanto, data la relativa conformazione e, soprattutto, le altezze nette al di sopra e al disotto, non rispetta né le norme igienico-sanitarie di settore né è conforme al regolamento edilizio comunale. Attesa tale circostanza, nella determinazione della superficie convenzionale da utilizzarsi in sede di stima, l'area dello stesso sarà omogeneizzata a zero e gli oneri e le spese per la necessaria rimozione, *al fine di ripristinare lo stato regolare e abitabile dei luoghi*, saranno scorporati dal valore di mercato.



Vista dei ballatoi posteriori di disimpegno delle unità e dettaglio della porta di accesso all'unità staggita



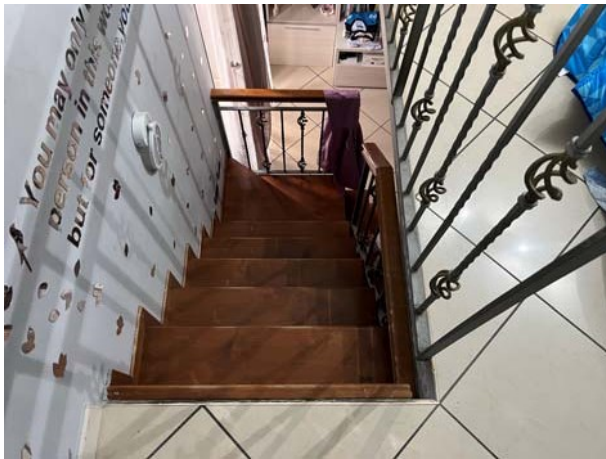
Vista della cucina/pranzo



Vista del soggiorno con dettaglio della scala che conduce al soppalco

L'unità nel complesso appare comunque in buono stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti, che sono di qualità e ben mantenute. In

particolare, si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile e gres ceramico per angolo cucina e bagni; pavimenti in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda con caldaia a gas e impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e servizio. Sono altresì presenti unità di climatizzazione



Dettaglio della scala di accesso al soppalco e vista della prima camera allocata sullo stesso



Vista della seconda camera e dell'annesso bagno, sempre posti sul soppalco (con affaccio sulla sottostante cucina)

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

Calata Capodichino, unità aliena (p.lla 124, sub 5), ballatoio comune, unità aliena (p.lla 124, sub 7)

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione (*con piccoli arrotondamenti*), come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale:

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Area abitazione	54,50 mq	1,00	54,50 mq	Primo
Area soppalco	38,00 mq	0,00*	0,00 mq	Primo
Balconcino	1,60 mq	0,25	0,40 mq	Primo
Totale superficie convenzionale:			55,00 mq	
<p>* Il soppalco è un elemento abusivo non regolarizzabile in quanto, per conformazione e altezze nette al di sopra e al di sotto, non rispetta né le norme igienico-sanitarie di settore né è conforme al regolamento edilizio comunale. Attesa tale circostanza, nella determinazione della superficie convenzionale, l'area dello stesso viene omogeneizzata a zero e gli oneri e le spese per la necessaria rimozione, al fine di ripristinare lo stato regolare e abitabile dei luoghi, saranno incorporati dal valore di mercato.</p>				

STATO DI OCCUPAZIONE

I luoghi sono, allo stato, occupati _____, _____ dal nucleo familiare dello stesso, composto _____. L'occupazione avviene senza titolo in virtù del vincolo di parentela che sussiste tra gli stessi. ----- Si dà atto della circostanza che è stata fatta specifica istanza al settore competente dell'Agenzia delle Entrate, senza però ricevere riscontro, al fine di verificare che realmente non sussistano contratti di locazione.

DATI CATASTALI

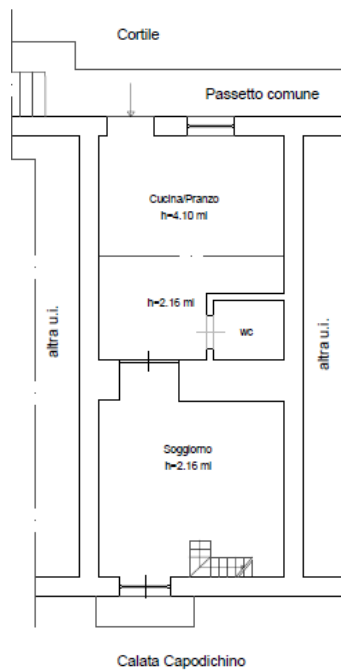
Il bene di cui al presente lotto è caratterizzato dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SCA	19	124	6	3		A/4	4	4 vani	Totale: 94 m ² Totale: escluse aree scoperte ⁺⁺ : 94 m ²	Euro 289,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CALATA CAPODICHIENO n. 105 Interno 6 Piano 1										
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

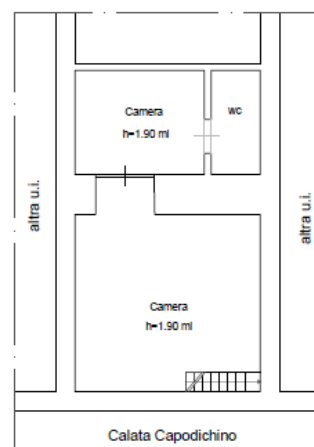
Osservazioni generali

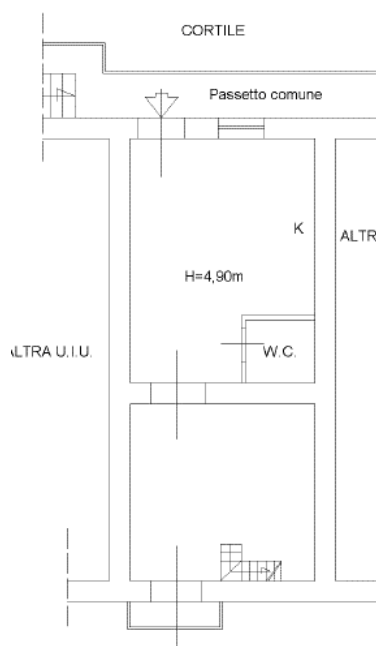
- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti, che risale al 2010, non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi per una diversa entità delle altezze interne rispetto a quelle nella stessa riportate, con specifico riferimento al soppalco, e per una piccola variazione riscontrata presso gli ambienti di quest'ultimo; la planimetria precedentemente in atti, risalente al 1999, non riportava il soppalco; risalendo ulteriormente indietro, si dà atto che non risulta abbinata la planimetria di impianto del 1939, sebbene per molte altre unità del medesimo fabbricato di appartenenza, invece, sussistano (la circostanza di detta sussistenza, come si vedrà più avanti, è rilevante ai fini della regolarità dei luoghi);
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;

- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche generali del bene;
- L'unità è correttamente attualmente intestata all'esecutato; sono presenti tutti i passaggi di intestazione precedenti.

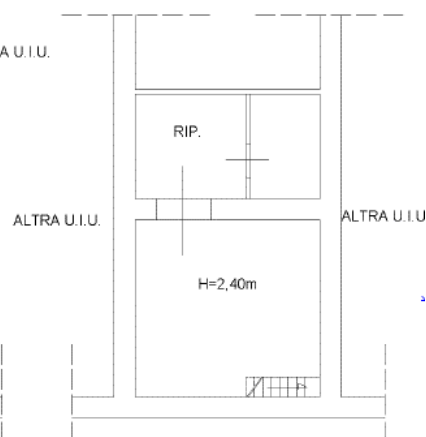


SOPPALCO





PIANTA SOPPALCO



In alto la planimetria dello stato attuale dei luoghi; in basso quella catastale in atti (dicembre 2010)

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 19, p.IIa 124, sub 6**, cat. A4, cl. 4, cons. 4 vani, sup. 94 mq, rendita 289,22 euro, calata Capodichino 105, piano 1, int. 6; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 30/11/2011:
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 19, p.IIa 124, sub 6**, cat. A4, cl. 4, cons. 4 vani, rendita 289,22 euro, calata Capodichino 105, piano 1, int. 6; dati derivanti da variazione nel classamento del 30/11/2011 Pratica n. NA1002468 in atti dal 30/11/2011 variazione di classamento (n. 132995.1/2011)
- Dati dell'unità immobiliare dal 07/12/2010:
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 19, p.IIa 124, sub 6**, cat. A4, cl. 4, cons. 4 vani, rendita 289,22 euro, calata Capodichino 105, piano 1, int. 6; dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni del 07/12/2010 Pratica n. NA1111973 in atti dal 07/12/2010 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84797.1/2010)
- Dati dell'unità immobiliare dal 22/11/1999:
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 19, p.IIa 124, sub 6**, cat. A4, cl. 4, cons. 3, vani, rendita 253,06 euro – 490.000 lire, calata Capodichino 105, piano 1, int. 6; dati derivanti da VARIAZIONE del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 inserimento planimetria (n. 25506.1/1999)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 19, p.IIa 124, sub 6**, cat. A4, cl. 4, cons. 3, vani, rendita 490.000 lire, calata Capodichino 105, piano 1, int. 6; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dal 02/07/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 19, p.IIa 124, sub 6**, cat. A4, cl. 4, cons. 3, vani, rendita 1.281 lire, calata Capodichino 105, piano 1, int. 6; dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/07/1986 in atti dal 03/08/1987 (n. 2891/1987)
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico;
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 19, p.IIa 124, sub 6**, cat. A4, cl. 4, cons. 3, vani, rendita 1.281 lire, calata Capodichino 105, piano 1, int. 6; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si rimanda alla documentazione catastale resa in allagato alla presente (all. 1).

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile pignorato risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, al sig. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, per averlo esso acquisito in virtù di compravendita per atto rogato dal notaio Adele Miranda in data 05/10/2011, rep. 15356/5190, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 11/10/2011 ai nn. 27499/12212.

Con il detto atto, il sig. _____, come sopra generalizzato, celibe, acquista dai coniugi _____, nato a _____ il _____, e _____, nata a Napoli il _____, la piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato sito in Napoli alla calata Capodichino n. 105, così descritto:

Ai coniugi _____, come sopra generalizzati, la complessiva piena proprietà dell'appartamento era pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Adele Miranda in data 10/04/2003, rep. 3993/ 1877, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/04/2003 ai nn. 6358/9692. Con detto atto i coniugi acquistano l'unità in oggetto, al tempo priva dell'odierno soppalco, da potere di _____, nata a Napoli il _____. Nel detto atto del notaio Miranda il manufatto oggetto di compravendita viene così descritto:

Alla sig.ra _____, come sopra generalizzata, la piena proprietà dell'appartamento di calata Capodichino n. 105 era, a sua volta, pervenuta da potere di _____, nato a _____ il _____, in forza di compravendita per atto rogato dal notaio Alfredo Limosani in data 23/02/2000, rep. 8449/2945, registrato a Napoli il 14/3/2000 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/02/2000 ai nn. 3742/2381. Nell'atto del notaio Limosani l'unità viene così identificata e descritta:

Al sig., come sopra generalizzato, l'immobile di causa era ulteriormente pervenuto per acquisto dai

_____ con atto rogato dal notaio Paolo Scarnecchia in data 06/03/1997, rep. 33206/5682, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/03/1997 ai nn. 5510/4050. Nel titolo del notaio Scarnecchia, a riguardo del bene trasferito, si legge:

Si rimanda alla copia dei titoli, resi in allagato alla presente (all.ti 3, 4, 5, 6)

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;

- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale formalmente trascritti;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano gravami quali censi, livelli o usi civici o altri pesi equivalenti: il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

Dall'incrocio tra quanto prodotto dal creditore precedente e quanto rilevato dalla scrivente, sulla scorta delle ispezioni effettuate (che si rendono in allegato – all. 7), relativamente al bene, si riporta quanto di seguito:

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 24/02/2000 - Registro Particolare 813 Registro Generale 3743 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Alfredo Limosani, rep 15357/5191 del 0510/2011, _____, quale debitore non datore di ipoteca, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., con sede in Nocera, gravante sulla piena proprietà dell'appartamento oggetto dell'esecuzione; *l'ipoteca non risulta rinnovata.*
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 11/10/2011 - Registro Particolare 4286 Registro Generale 27500 di ipoteca volontaria (capitale 85.000,00 euro – totale 127.500,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Adele Mirande, rep 15357/5191 del 0510/2011, _____, a favore di BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano, gravante sulla piena proprietà dell'appartamento oggetto dell'esecuzione;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 23/03/2023 - Registro Particolare 6525 Registro Generale 8667 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso della Corte d'Appello di Napoli, rep. 213/2023 del 18/02/2023, _____, a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL, con sede in Milano, correttamente individuato.

NORMATIVA URBANISTICA

La cortina edilizia cui afferisce il fabbricato presso il quale, al piano primo, risulta l'unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea A**, insediamenti di interesse storico, con prevalenza di **Unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco, art. 92** della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.

Non risultano vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La cortina edilizia cui afferisce il bene in oggetto è di antico impianto, assai presumibilmente antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative. L'affermazione deriva tanto dall'analisi della storia urbanistica del contesto e dello specifico fabbricato di afferenza dell'unità staggita, quanto dalla constatazione delle originarie caratteristiche morfologiche e tecnologiche dello stesso (presenza di volte, morfologia di impianto planimetrico e di facciata, ecc.), tipiche di una vetusta consuetudine edificatoria, quanto, ancora e soprattutto, dalla sussistenza di circostanze documentate: quali la presenza dell'edificio in un volo fotografico IGM del 1943, in cui il manufatto risulta ben visibile nella sagoma e posizione attuali, nonché l'esistenza delle planimetrie catastali di primo impianto (anno 1939), per altro ancora in atti per molte unità del fabbricato, tanto allocate allo stesso piano del manufatto staggito quanto a quelli superiori. In vero, proprio per l'unità oggetto di interesse il documento storico non risulta

abbinato (la scrivente ne ha fatto richiesta all'archivio UPT di Napoli ma, allo stato, l'acquisizione meccanografica non risulta essere stata effettuata) ma è stato, comunque, possibile ricostruire, con l'ausilio delle planimetrie del 1939 delle unità limitrofe, l'assetto originario e vetusto dei luoghi, potendo così concludere per la regolarità planovolumetrica del bene. Per quanto riguarda la distribuzione interna, non è possibile ricostruire l'originario assetto dei luoghi sebbene le dimensioni dell'appartamento non offrano molte alternative, essendo, di fatto, esso costituito da due soli ambienti. Di sicuro non faceva parte dell'assetto originario dei luoghi l'attuale soppalco (il diaframma compare, nell'evoluzione distributiva dei luoghi, solo nel dicembre 2010, come rilevabile dalla planimetria catastale a tale anno risalente). Orbene, detto elemento, come evidenziato anche nel paragrafo relativo alla descrizione dello stato dei luoghi, rappresenta una superfetazione postuma e giustapposta alla struttura originaria, eseguita in assenza di un regolare titolo autorizzativo, come, per altro, attestato dal competente ufficio tecnico comunale con l'allegata comunicazione. Del resto, nessun titolo avrebbe potuto autorizzare la realizzazione dell'elemento per come esso si presenta, essendo lo stesso sostanzialmente difforme tanto dalle norme igienico-sanitarie di settore, tanto da quanto previsto dal regolamento edilizio comunale, con specifico riferimento alle altezze che vengono definite sia al di sotto che al di sopra dello stesso (rispettivamente 2,16 ml e 1.90 ml, valori che non rendono abitabili i relativi ambienti); il diaframma, pertanto, non è neanche conformabile. Di tale circostanza si terrà conto in sede di stima, nella misura in cui al valore di mercato verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia al futuro acquirente per la piena regolarizzazione dei luoghi, sia in termini realizzativi che amministrativi, ossia assorba gli oneri per lo smontaggio del soppalco, e il relativo ripristino delle condizioni al contorno, ivi incluse le spese per la presentazione della pratica edilizia del caso, con cui dichiarare detto smontaggio e conformare l'assetto distributivo che ne residua, nonché le spese accessorie, come diritti e oneri tecnici. Il coefficiente verrà calibrato anche per assorbire le *carenze* di cui ai punti seguenti

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 350,00 euro
- Non si rinviene le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene il *certificato di agibilità* del fabbricato di appartenenza dell'unità;
- Non si rinviene il *certificato di abitabilità* dell'unità;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente.
- Come da allegata comunicazione dell'amministratore di condominio, _____ non risulta la presenza di un regolamento di condominio.
- La quota ordinaria mensile per le spese condominiali ammonta a 27.00 euro.
- Non risultano spese straordinarie approvate.
- Come da medesima comunicazione, il condominio vanta crediti, per quote ordinarie e straordinarie, non corrisposte. Relativamente agli ultimi due anni (sebbene le morosità siano più risalenti), in particolare, viene lamentata la totale corresponsione delle quote ordinarie, per un importo complessivo di circa 650,00 euro. L'amministratore ha segnalato, inoltre, che il condominio ha provveduto a presentare ricorso per decreto ingiuntivo.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI D4 – Calata Capodichino, Doganella, Via Masoni, a confine con la zona OMI C1 - Sant'Eframo, Via Carlo De Marco, Parco Villa Teresa, C.so Amedeo di Savoia), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona. Vedasi quanto riportato in allegato (all. 14).

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (si confronti il dettaglio e la relativa nota esplicativa) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Area abitazione	54,50 mq	1,00	54,50 mq	Primo
Area soppalco	38,00 mq	0,00	0,00 mq	Primo
Balconcino	1,60 mq	0,25	0,40 mq	Primo
Totale superficie convenzionale:			55,00 mq	

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità come del fabbricato di afferenza* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Appartamento piano medio/basso, zona semicentrale/popolare, discrete/buone condizioni	1.700,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
-------	--------------------------	-----------------------	--------------------

Unità staggita	55,00 mq	1.700,00 €/mq	93.500,00 €
----------------	----------	---------------	-------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Regolarità edilizia</i>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione

Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Gli oneri per l'aggiornamento catastale che dovrà essere effettuato si intendono assorbiti dalla detrazione operata per la regolarità edilizia giacché detto adempimento è atto dovuto in sede di chiusura della pratica edilizia relativa alla conformazione/riattazione dei luoghi
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta così determinato (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	93.500,00 €	79.475,00 €
Valore della piena proprietà		79.500,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 21/02/2024

L'Esperto
ing. Alba De Pascale