

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	4
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3.	PREMESSA	5
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5.	RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	5
a.	VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	7
b.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	10
	DESCRIZIONE FABBRICATO	15
	DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	15
	SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	17
	RILIEVO FOTOGRAFICO CESPITE (sintetico)	19
c.	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	28
d.	VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	32
e.	STATO DI POSSESSO	32
f.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	33
	FORMALITÀ	33
	VINCOLI	33
	ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	34
	ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLE PROCEDURA	34
g.	SPESE CONDOMINIALI	34
h.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	35
i.	VALORE DEL BENE E COSTI	35
j.	FORMAZIONE DEI LOTTI	40
k.	STATO CIVILE ESECUTATO	40
l.	PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI	40
6.	INVIO DELLA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	40
7.	CONCLUSIONI	41

ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo
- n. 2: mandato RGE 692/2021
- n. 3 note trascrizione pignoramento;
- n. 4: Atto compravendita Improta e nota di trascrizione
- n. 5: Atto di donazione Improta e nota di trascrizione
- n. 6: Atto di compravendita Quarantelli e nota di trascrizione
- n. 7: nota di trascrizione cessione di diritti
- n. 8: nota di trascrizione successione
- n. 9: nota di trascrizione Atto Tafuri
- n. 10: nota di trascrizione Atto Balbo
- n. 11: doc. catastale
- n. 12: planimetria stato dei luoghi
- n. 13: Rilievo fotografico appartamento
- n. 14: risp. Edilizia Privata
- n. 15: risp. pratiche autorizzative
- n. 16: risp. Condono e Antiabusivismo
- n. 17 : certificato residenza storico esecutato
- n. 18: Ispezione ipotecaria sull'immobile
- n. 19: estratto di matrimonio
- n. 20 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

[REDACTED]

Creditore intervenuto

[REDACTED]

Creditore intervenuto

[REDACTED]

Creditore iscritto non intervenuto

[REDACTED]

Debitore esecutato

- [REDACTED]

Non costituito.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**1/2 diritto di usufrutto unità immobiliare sita nel Comune di Napoli
alla Viale Privato De Martino n.22, piano T-1.
N.C.E.U. sez. CHI al foglio 35, particella 471, sub. 10.**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* in data 13/04/2022 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 14/04/2022 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott. Enrico Ardituro le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Uffici Condono Edilizio e Antiabusivismo, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 13/05/2022, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Adolfo Coppola, previa comunicazione all'esecutato, effettuava il sopralluogo di primo accesso al cespite oggetto del pignoramento.

Sui luoghi si rinveniva la presenza del Sig. [REDACTED] assente (amministratore della [REDACTED] che occupa il cespite), che ci consentiva l'accesso al cespite *de quo*. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

(All. 1: Verbale del sopralluogo)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: mandato RGE 692/2021)

**a. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA
EX ART. 567 C.P.C.**

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Il creditore procedente ha depositato in data 24/03/2022 la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 Il co. c.p.c.** datata 23/03/2022 ed, avendo rettificato la quota del cespite pignorato a seguito di provvedimento del G.E. del 30/05/2022, ha depositato in data 09/09/2022 una seconda certificazione notarile aggiornata datata 02/09/2022. Per la verifica si terrà conto della seconda certificazione.

Nella certificazione notarile viene descritto l'immobile oggetto di pignoramento, precisata la sua ubicazione e i dati catastali. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (07/03/2022 rettificata il 01/08/2022).

Gli atti anteriori al ventennio della trascrizione del pignoramento che vengono menzionati sono atti derivativi aventi ad oggetto il trasferimento (delle diverse quote che danno l'intero) del cespite pignorato.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dai titoli ante-ventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 07/03/2022 rettificata il 01/08/2022.

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott. Felipe Benvenuti non vi sono allegati.

Sono altresì presenti in atti le **note di trascrizione del pignoramento** del 07/03/2022 ai nn. 6170/4625 e ai nn. 6171/4626, e la **nota di trascrizione a seguito della rettifica del pignoramento** del 01/08/2022 ai nn. 23852/18063.

(All. 3: Note di trascrizione del pignoramento del 07/03/2022; nota trascrizione rettifica pignoramento del 01/08/2022)

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale del cespite in oggetto. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visura storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuale e storiche. L'estratto catastale storico riguarda il periodo che va dall'attualità fino alla data del 13.10.1986. Per l'esamina puntuale della documentazione catastale si rinvia al punto successivo.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (07/03/2022 rettificata il 01/08/2022) ed i primi passaggi di proprietà trascritti in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Non è presente in atti il titolo d'acquisto in favore del debitore, che è stato acquisito dalla scrivente.

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], coniugati in regime di in comunione legale di beni, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dell'immobile pignorato da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli del cespite alla data della stipula dell'atto (sez. CHI fl.35 p.lla 471 sub.1). La descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato.

(All. 4: Atto compravendita Improta e nota di trascrizione)

Altresì:

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], coniugati in regime di in comunione legale di beni, proprietari di 1/2 ciascuno dell'intero cespite pignorato, donano ai propri figli [REDACTED] che accettano **la nuda proprietà, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, del cespite de quo riservandosene l'usufrutto vitalizio.**

La descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato. Gli identificativi catastali corrispondono a quelli del cespite all'attualità.

(All. 5: Atto di donazione Improta e nota di trascrizione)

Titoli anteriori al ventennio del pignoramento

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza del quale i germani [REDACTED] acquisiscono la proprietà per la quota di **1/12** dell'intero ciascuno del cespite pignorato dal padre [REDACTED]
[REDACTED]

Nell'atto è specificato che [REDACTED] è proprietario della quota di 1/6 del piccolo fabbricato sito in Napoli al viale De Martino 22/23. Tra gli identificativi catastali dei beni donati vi sono anche quelli del cespite alla data della stipula dell'atto (sez. CHI fl.35 p.lla 471 sub.1).

(All. 6: Atto di compravendita Quarantelli e nota di trascrizione)

- [REDACTED]
[REDACTED], in forza del quale [REDACTED] **ba**, coniugati in regime di in comunione legale di beni, acquisiscono la proprietà per la quota di **4/12** dell'intero ciascuno del cespite pignorato da [REDACTED]. proprietari di 1/6 dell'intero ciascuno.

Tra gli identificativi catastali dei beni donati vi sono anche quelli del cespite alla data della stipula dell'atto (sez. CHI fl.35 p.lla 471 sub.1).

(All. 7: nota di trascrizione cessione di diritti)

- [REDACTED]
[REDACTED]/10527, in forza del quale [REDACTED]
[REDACTED], acquisisce la proprietà per la quota di **2/12** dell'intero del cespite pignorato dalla propria madre [REDACTED]

Tra gli identificativi catastali dei beni donati vi sono anche quelli del cespite alla data della stipula dell'atto (sez. CHI fl.35 p.lla 471 sub.1).

(All. 8: nota di trascrizione successione)

- [REDACTED]
[REDACTED], in forza del quale [REDACTED], coniugati in regime di in comunione legale di beni, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 2/12 ciascuno, dell'immobile pignorato da [REDACTED] proprietaria di 1/6 dell'intero.

Tra gli identificativi catastali dei beni donati vi sono anche quelli del cespite alla data della stipula dell'atto (sez. CHI fl.35 p.lla 471 sub.1).

(All. 9: nota di trascrizione Atto Tafuri)

- [REDACTED]
[REDACTED], in forza del quale [REDACTED], coniugati in regime di in comunione legale di beni, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 2/12 ciascuno, dell'immobile pignorato da [REDACTED] proprietaria di 1/6 dell'intero.

Tra gli identificativi catastali dei beni donati vi sono anche quelli del cespite alla data della stipula dell'atto (sez. CHI fl.35 p.lla 471 sub.1).

(All. 10: nota di trascrizione Atto Balbo)

Esame della comproprietà del cespite pignorato:

[REDACTED]

Il bene è pignorato per quota di 1/2 del diritto di usufrutto appartenente al debitore [REDACTED] in quanto in data 12/07/2016 si è separato dal coniuge [REDACTED], quindi, come stabilito dal provvedimento del 30.05.2022 del G.E. dott. Artiduro, la comunione legale relativa al diritto di usufrutto sul bene pignorato si è trasformata in comunione ordinaria.

b. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nell'atto di pignoramento rettificato a seguito di ordinanza del G.E. del 30.05.2022, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero 1/2 usufrutto del cespite, che viene così identificato: **"1/2 usufrutto dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla via Privata De Martino n.22, piano T1, censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli al Fg. 35, p.IIa 471, sub. 10, zona censuaria 10, categoria C/1, classe 8 consistenza 65 mq, sup. cat. totale 96 mq, rendita euro 1.171,58, piano T-1"**.

Nel titolo di provenienza il cespite viene identificato:

"piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Napoli, via Privata De Martino n.22 e precisamente: locale commerciale posto al piano terra, con ingresso contrassegnato dal numero civico 22, di circa mq 61 confinante con proprietà eredi Di Costanzo, con proprietà Pisano, con la detta via Privata De Martino, salvo altri;riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. CHI Fg. 35, p.IIa 471, sub. 1, via Privata De Martino n.22, p.T, zona censuaria 10, categoria C/1, classe 8 consistenza 65 mq, r.c. euro 1.171,58".

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

sez. CHI Fg. 35, p.IIa 471, sub. 10, zona censuaria 10, categoria C/1, classe 8 consistenza 65 mq, sup. cat. totale 96 mq, rendita euro 1.171,58, viale Privato De Martino n.22, piano T1".

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nel negozio di acquisto, nell'atto di pignoramento rettificato e nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile aggiornata alla rettifica del pignoramento ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.

Si precisa che nel negozio di acquisto il cespite è identificato con i dati catastali (pregressi) alla data della stipula dell'atto (sez. CHI Fg. 35, p.IIa 471, sub. 1).

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni n.392 del foglio 229, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità alla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito agli esecutati, che risale al 2006.

Catastalmente il cespite deriva da diversa consistenza ed ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, nello specifico del subalterno.

Le variazioni riguardano:

30/06/1987 l'unità immobiliare all'impianto meccanografico era identificata al sez. CHI **fl.35 p.IIIa 471 sub.1** cat. C/2 classe 2 cons. 61 mq; 01/01/1992 variazione quadro tariffario; 19/10/1998 diversa distribuzione spazi interni - variazione da magazzino C/2 a negozio C/1, da classe 2 a classe 8 cons. 37 mq; 09/07/2013 variazione della consistenza 65 mq; 09/07/2013 variazione demolizione parziale - diversa distribuzione spazi interni **variazione sub. da 1 a 10**; 16/06/2014 variazione del classamento - annotazione porzione di uiu unita di fatto a sub.9 rendita ai soli fini fiscali; 09/11/2015 inserimento superficie di impianto 96 mq; inserimento dei dati di superficie 13/06/2018 bonifica identificativo catastale - unità identificata da **fl. 40 p.IIIa 5624 sub.1**.

(All. 11: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, planimetria catastale attuale e storica)

Si precisa che, come emerge dalla visura catastale del cespite pignorato (sub.10), il sub.9 è con questo "unito di fatto" (comunicante). Ma poichè il sub. 9 non risulta fuso a detto cespite e costituisce altra u.i.u., non oggetto di pignoramento, non sarà considerato in fase di stima del cespite *de quo*.

Inoltre si segnala che nella visura catastale non è aggiornato lo stato civile dei comproprietari XXXXXXXXXX (esecutato) e del coniuge XXXXXXXXXX che figurano in regime di comunione di beni mentre sono separati dal 12/07/2016.

Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO** (comprendente la quota di diritto di usufrutto pari ad 1/2 dell'intero) avente ad oggetto l'immobile così come oggi si presenta.

Trattasi di un locale commerciale situato nel Comune di Napoli, zona occidentale della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Posillipo, Municipalità I, sul promontorio che verte verso l'isola di Nisida, a ridosso del viale *Discesa Coroglio* (altezza dell'*Istituto Denza*) e del *Viale Virgilio*, asse di comunicazione tra la parte "bassa" del promontorio Coroglio e la parte "alta" Posillipo, e nelle immediate vicinanze del *Parco Virgiliano*. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali, e da Ville nobiliari. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma.

Locale commerciale fronte strada di medie dimensioni (circa 98,00 mq), ubicato al viale Privato De Martino n.22, piano terra e soppalco, adibito a enoteca, recante l'insegna "L'Enoteca - Vineria", facente parte di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra. Composto al piano terra da unico grande locale, con due bagni ed un ripostiglio e da soppalco che verte su tutta la

superficie del piano terra. Confina a nord-est ed a nord-ovest con a.u.i., ad sud-est con cortile, a sud-ovest con a.u.i. (sub.9) ed a.u.i. (stesso fabbricato) e via Privato De Martino.

Di cui l'esecutato Pisano Mario è proprietario del diritto di usufrutto pari alla quota di 1/2 dell'intero.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. nel Comune di Napoli, Sez. sez. CHI Fg. 35, p.lla 471, sub. 10, z. c. 10, cat. C/1, cl. 8 cons. 65 mq, sup. cat. totale 96 mq, r.c. euro 1.171,58.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene così come si presenta allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito la foto satellitare reperita mediante Google Maps.



inquadramento territoriale - via Privato De Martino fabbricato civico n. 22



*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 229 p.lla 392
indicazione fabbricato cespite pignorato*

Si può facilmente dedurre che, la sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.



inquadramento territoriale - vista prospettica - individuazione fabbricato



prospetto su strada privata - indicazione accesso cespite pignorato civ.22



accesso cespite pignorato civ.22

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il piccolo fabbricato, in muratura portante, di forma irregolare assimilabile ad una "elle", è prospiciente viale Privato De Martino ed in aderenza con altri fabbricati.

Al suo esterno si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti principali fronte strada sono rifiniti con pittura di colore bianco, rifinito con intonaco ad effetto "bugnato". La copertura è piana. Al piano terra, fronte strada, sono ubicate le attività commerciali, al piano superiore le residenze.

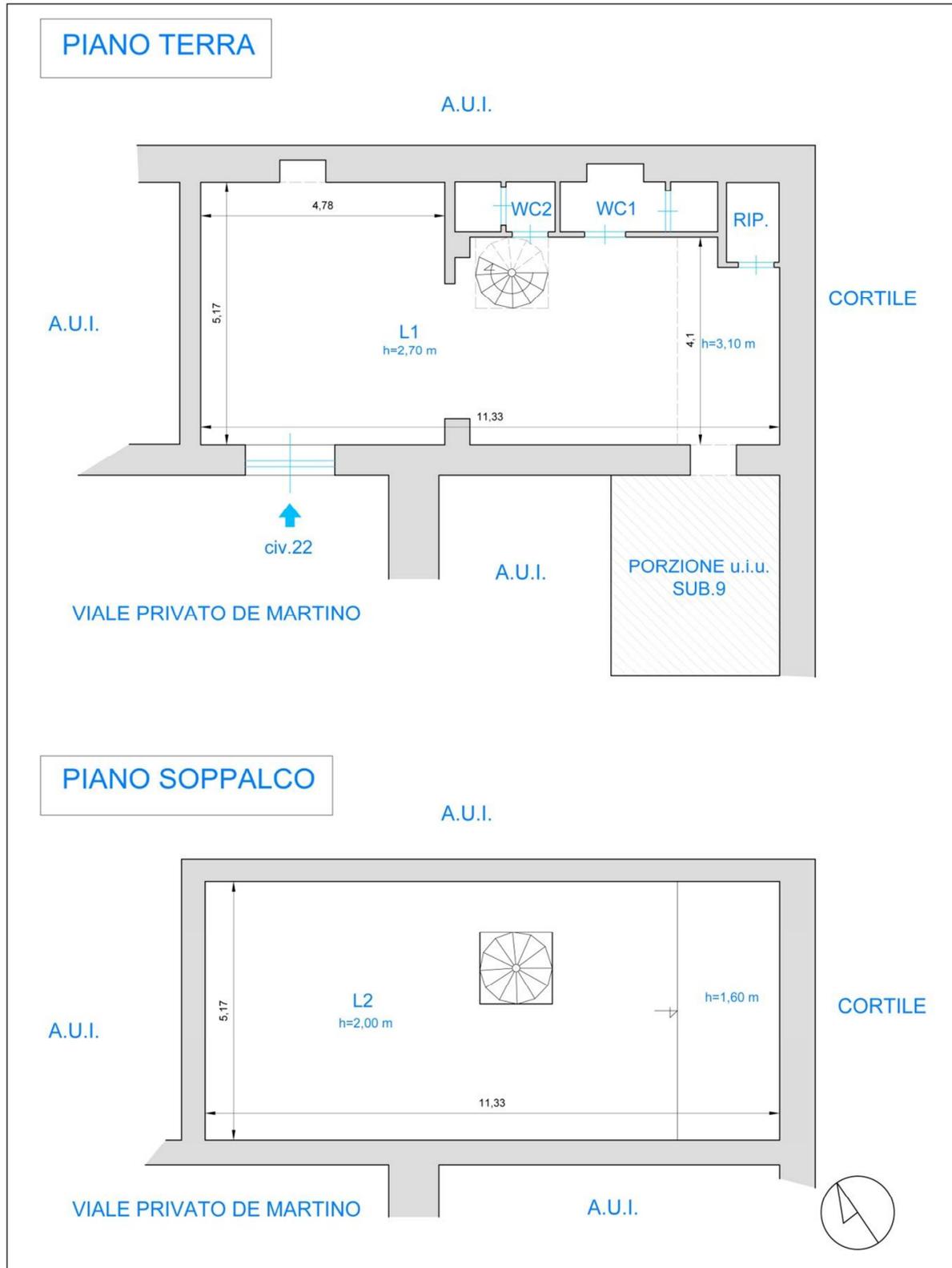
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

Il locale commerciale adibito a enoteca è dotato di accesso diretto fronte strada sul viale Privato De Martino al civ. 22. Varcando l'ingresso si entra *locale L1*, di forma rettangolare, adibito in gran parte a zona a espositiva, da questo si accede ai due locali bagni WC1 e WC2 ed al piccolo ripostiglio. Nel Locale L1, in prossimità dell'accesso ai bagni, si trova una scala a "ciocciola" che conduce al piano soppalco. Questo è composto da unico grande ambiente (corrisponde a quello al piano sottostante) ed è adibito a deposito.

Con l'ausilio della *planimetria* riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo **stato del cespite**.

STATO DI FATTO - PIANTA

Locale commerciale civ.22 (C.F. sez. CHI fl.35 p.la 471 sub.10)



I locali del piano terra presentano una copertura piana di altezza media di circa 2,90 m; quella del piano soppalco di circa 1,80 m.

Lo spessore dei tramezzi è di circa 10 cm, quello della muratura portante di 60 cm.

Gli **infissi esterni** (accesso e vetrine mobili) del *locale L1* fronte strada sono realizzati in vetro e legno di colore scuro. Le **porte interne** sono tipologia a battente, in legno di colore chiaro, ed a "soffietto" in plastica.

Le finiture sono di media qualità. Tutte le superfici delle **pareti** del locale L1 sono rivestite con pannellatura in legno (*boiserie*) a tutt'altezza, quelle del *locale L2* sono tinteggiate con pittura chiara. Le pareti dei locali *bagni WC1 e WC2* sono rifinite da rivestimento in piastrelle di piccolo formato di colore chiaro a tutt'altezza. Il **soffitto** del locale L1 è rivestito in legno, quelli dei bagni e del *locale L2* sono tinteggiati di color bianco.

La **pavimentazione** degli ambienti del piano terra è costituita da piastrelle in gress porcellanato di medio formato dai toni chiari, quella del piano soppalco è in cemento. La scala a "chiocciola" che conduce al soppalco è costituita da struttura autoportante in legno.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto climatizzazione.*

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

locale L1	Sup.	49,23 mq
bagno WC1	Sup.	3,47 mq
bagno WC2	Sup.	1,97 mq
ripostiglio	Sup.	1,68 mq
locale L2 (soppalco)	Sup.	55,36 mq
scala	Sup.	2,01 mq
TOTALE Superficie utile netta negozio	Sup.	58,36 mq
TOTALE Superficie utile pertinenze	Sup.	55,36 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale negozio	Sup.	66,98 mq
Superficie commerciale soppalco	Sup.	63,31 mq
Superficie omogeneizzata soppalco (Utilizzando i criteri indicati nel D.P.R 138/98, si assume il coefficiente pari al 50% della superficie)	Sup.	31,65 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	Sup.	<u>98,63 mq</u>

Per **superficie commerciale** si intende la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte) e della quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.). Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Ai fini del calcolo della consistenza delle pertinenze, viene effettuata la seguente distinzione: pertinenze di uso esclusivo di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq; locali accessori comunicanti con i locali principali allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna, la cui superficie viene calcolata al 50%; locali accessori non comunicanti, la cui superficie viene calcolata al 25%.

In cespite è dotato di pertinenza esclusiva costituita dal locale soppalco.

(All. 12: planimetria stato dei luoghi)

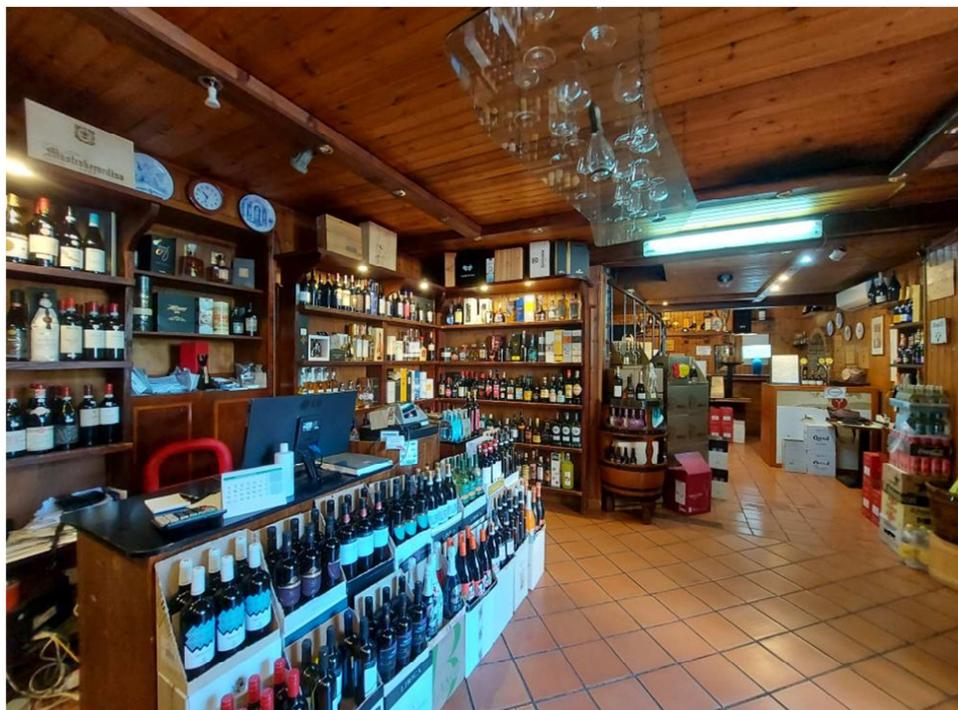
Con il supporto del **rilievo fotografico** si può meglio comprendere lo stato del locale commerciale.

(All. 13: Rilievo fotografico appartamento)

RILIEVO FOTOGRAFICO CESPITE (sintetico)



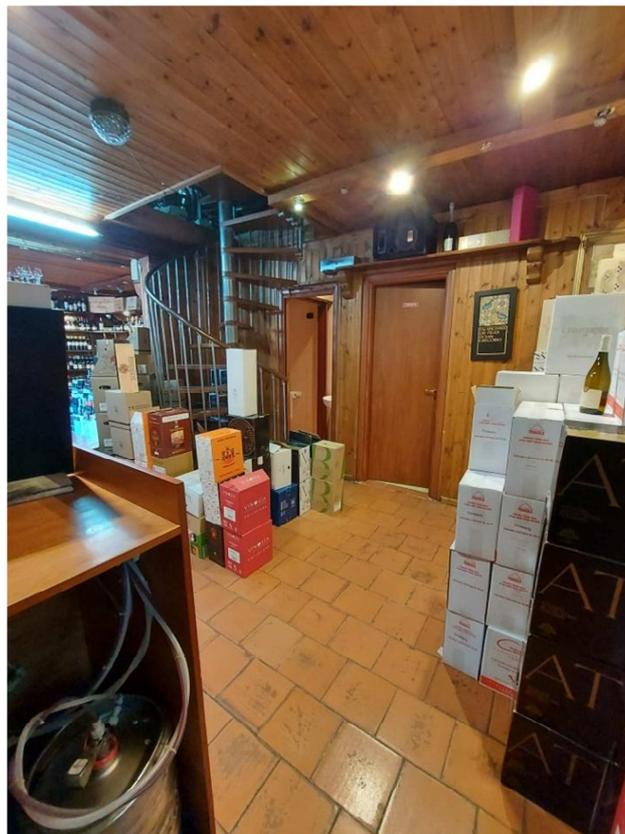
Locale L1 - indicazione accesso



Locale L1



Locale L1



Locale L1



Ripostiglio



Bagno WC1



Bagno WC2



Scala che conduce al soppalco

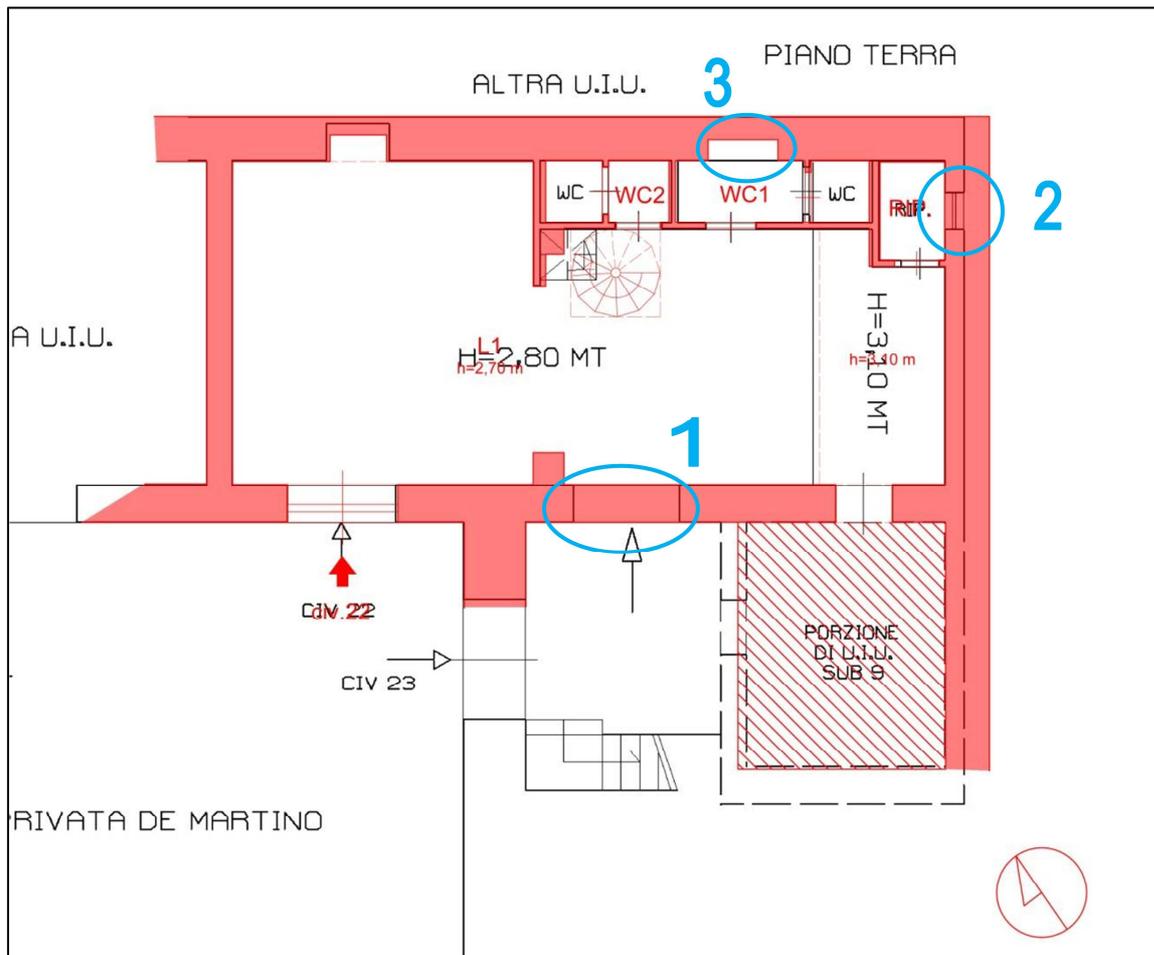


soppalco - Locale L2

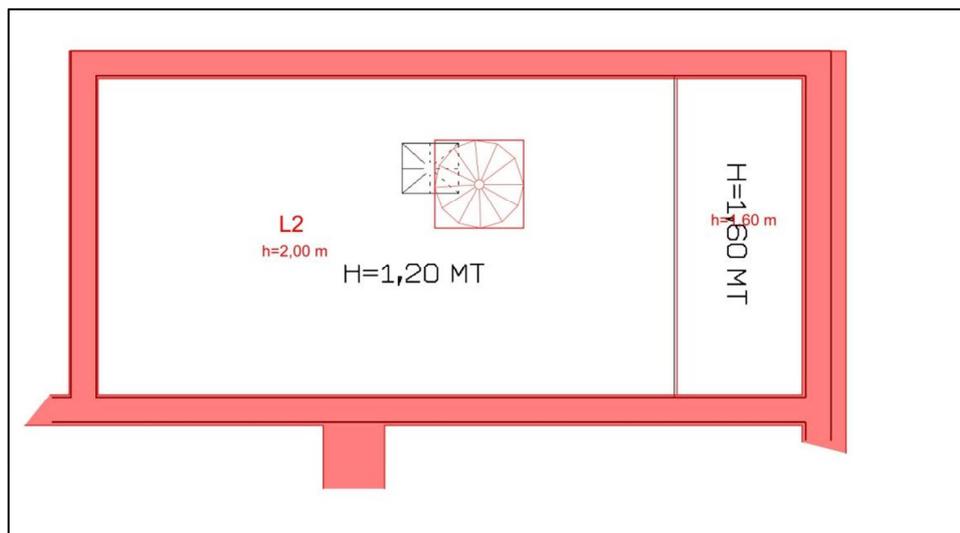


soppalco - Locale L2

Dalla sovrapposizione del grafico del rilievo attuale con la planimetria catastale attuale datata 09.07.2013, emerge che **la configurazione dell'immobile riscontrata al sopralluogo è CONFORME al grafico catastale**, a meno di alcune discrasie, come si può constatare nel disegno che segue.



confronto rilievo attualità (in rosso) con planimetria catastale attuale (in nero)
piano terra



confronto rilievo attualità (in rosso) con planimetria catastale attuale (in nero)
piano soppalco

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, si evince che lo stato dei luoghi al **piano terra** è conforme dalla rappresentazione catastale, a meno di:

- chiusura varco accesso parete sud-ovest (1);
- chiusura della finestra parete sud-est (2);
- apertura nicchia nel locale WC1 (3);
- diversa collocazione della scala "a chiocciola" che conduce al piano soppalco.

Il **piano soppalco** è conforme alla planimetria castale a meno della collocazione della scala "a chiocciola".

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Si riscontra altresì una lieve difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 96,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 98,63 mq. Poichè le due planimetrie, catastale ed attuale, a meno delle lievi discrasie riscontrate, sono sovrapponibili, risulta quindi errato il valore della superficie indicato nella visura catastale. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale.

Dal confronto si denotano anche delle difformità delle altezze riscontrate in fase di sopralluogo rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della planimetria catastale.

LOTTO UNICO: locale commerciale

Diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare costituita da:

Locale commerciale fronte strada di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Posillipo, al viale Privato De Martino n.22, piano terra e soppalco, adibito a enoteca, recante l'insegna "L'Enoteca - Vineria", facente parte di un piccolo fabbricato in muratura portante di due piani fuori terra. Composto al piano terra da unico grande locale, con due bagni ed un ripostiglio e da soppalco che verte su tutta la superficie del piano terra. Confina a nord-est ed a nord-ovest con a.u.i., ad sud-est con cortile, a sud-ovest con a.u.i. (sub.9) ed a.u.i. (stesso fabbricato) e viale Privato De Martino.

Superficie commerciale totale di 98,63 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. nel Comune di Napoli, Sez. sez. CHI Fg. 35, p.lla 471, sub. 10, z. c. 10, cat. C/1, cl. 8 cons. 65 mq, sup. cat. totale 96 mq, r.c. euro 1.171,58.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune discrasie quali chiusura/apertura bucatore interne e nicchie nella muratura, chiusura della finestra parete sud-est; diversa collocazione della scala che conduce al piano soppalco.

La porzione del fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data antecedente al 1935. Non risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale storica, datata 19.10.1998, lo stato dei luoghi risulta conforme a meno al piano terra della diversa distribuzione degli spazi interni; chiusura varco accesso parete sud-ovest; apertura varco accesso parete sud-ovest; apertura nicchie nel locale L1 e WC1; diversa collocazione e tipologia di scala che conduce al piano soppalco; al piano soppalco della chiusura varco accesso parete sud-ovest.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la apertura/chiusura delle bucatore interne può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 e aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA; per la chiusura e/o l'alterazione della bucatore esterna, che si configura come abuso e non è contemplata dalla vigente normativa, è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE piena proprietà euro 366.832,58

PREZZO BASE CORRETTO 1/2 diritto di usufrutto euro 89.000,00

c. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio Notarile di Napoli, la conservatoria del RR.II. di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli, esaminati tutti gli atti di provenienza inerenti il cespite staggito, altresì dalle ricerche presso l'ufficio urbanistica del Comune di Napoli dove ha visionato le foto aeree dell'IGM (Istituto Geografico Militare), la scrivente è riuscita ad appurare che la porzione del fabbricato dov'è ubicato il cespite pignorato è stata costruita in data antecedente al 1935.

Infatti dall'esamina della foto aerea effettuata dall'IGM datata 1929 emerge che la porzione del fabbricato dov'è ubicato il cespite pignorato era già stata realizzata.

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

La sottoscritta ha presentato presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'agibilità e/o abitabilità.

(All. 14: risp. Edilizia Privata)

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente locali commerciali C/1 (negozi e botteghe) risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

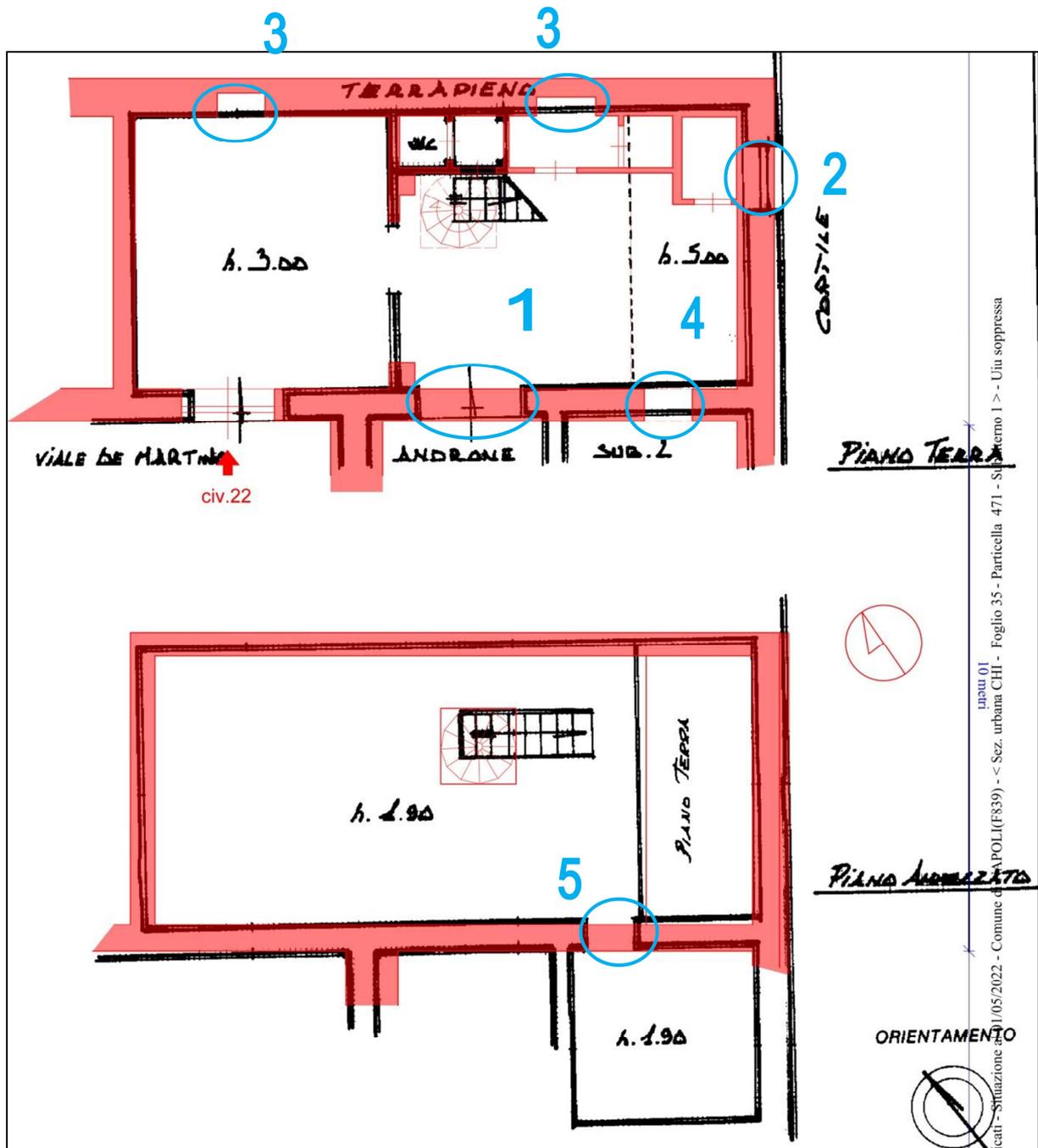
Non essendovi concessione edilizia e non essendo rinvenuti ulteriori planimetrie da parte del Comune, si può fare riferimento alla planimetria catastale storica, rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio, datata 19.10.1998, relativa al sub.1 (identificativo pregresso del cespite pignorato).

Rispetto alla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, lo stato dei luoghi risulta conforme a meno di:

piano terra

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura varco accesso parete sud-ovest (1);
- chiusura finestra parete nord-est (2);
- apertura varco accesso parete sud-ovest (4);
- apertura nicchie nel locale L1 e WC1 (3);
- diversa collocazione e tipologia di scala che conduce al piano soppalco.

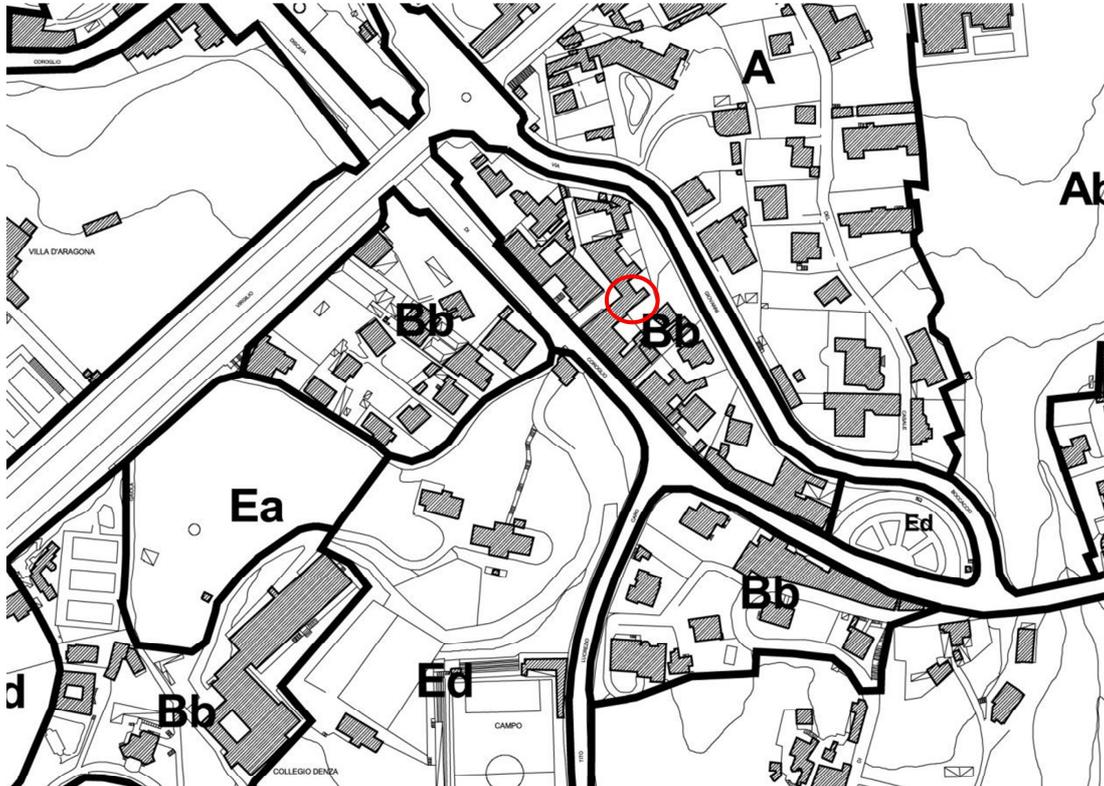
Il **piano soppalco** è conforme alla planimetria catastale a meno della chiusura varco accesso parete sud-ovest (5);



confronto rilievo attualità (in rosso) con planimetria catastale datata 01/05/1998 (in nero)

Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.19, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona B **"Agglomerati urbani di recente formazione"** sottozona Bb **"espansione recente"** del vigente Piano adottato il 12.03.1970 in consiglio comunale ed approvato con D.M. 1829 del 31.03.1972.

La scrivente dissente da detta classificazione poichè si è appurato che il fabbricato in questione - come altri fabbricati limitrofi - era già edificato nel 1929.



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 19

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono regolate dalla normativa tipologica riportata nella *Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.33 sottozona Bb" **Espansione recente**", parte I, delle Norme di Tecniche d'Attuazione (NTA) Disciplina Generale.*

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per diversa distruzione degli spazi interni, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

La modifica (apertura/chiusura) delle bucaure interne (varchi o nicchie) nella muratura portante e lo spostamento della scala, potrebbero essere lecite se realizzate con interventi idonei atti a preservare la struttura portante dell'edificio, previa pratica per poter eseguire legittimamente i lavori. Ad oggi non risulta rinvenuta alcuna pratica autorizzativa. Tali interventi potrebbero essere sanati mediante le pratiche legittimanti quali mediante accertamento di

conformità urbanistica ed edilizia ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 s.m.i. previa autorizzazione sismica (progetto strutturale) in sanatoria presso il Genio Civile, effettuando preventivamente prove specifiche, saggi e verifiche tecniche finalizzate a accertare l'idoneità dell'intervento realizzato, nonché l'eventuale adeguamento dello stesso qualora si renda necessario. Il costo per tali interventi si farà rientrare nella percentuale per assenza di vizi occulti che andrà decurtata dal valore di mercato del cespite.

Gli interventi che hanno condotto all'**alterazione delle dimensioni delle bucatra esterna** al piano terra, ossia la chiusura della finestra del locale RIP. **non è ammesso**, in quanto ha alterato il fronte interno, violando la conservazione delle aperture del fabbricato, nel loro numero, forma, dimensione, posizione. Quindi tale intervento si configura difforme dalle previsioni della normativa vigente e non risulta sanabile.

Si deve prevedere, quindi, il **ripristino dello stato dei luoghi** mediante ricostituzione delle dimensioni originarie di detta bucatra. Per tale intervento si prevede un costo di circa **1.000,00 euro**, comprensivi di demolizione, manodopera, trasporto a discarica e smaltimento.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, come già detto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

(All. 15: risp. pratiche autorizzative)

La diversa distribuzione interna può essere sanata mediante **accertamento di conformità urbanistica ed edilizia ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 s.m.i.** al costo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **3.500,00 euro**, previo aggiornamento della planimetria catastale mediante **DOCFA**, il cui costo si stima in **400,00 euro**, comprensivo di oneri tecnici.

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condono di Napoli, a tutt'oggi non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 16: risp. Condono e Antiabusivismo)

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti alla vigente normativa**. I costi, per il necessario adeguamento con conseguente certificazione, si stimano in **euro 2.500,00**.

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza **dell'attestato di certificazione energetica (APE)**. Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 400,00**.

d. VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

e. STATO DI POSSESSO

Al primo sopralluogo, il 13.05.2022, si rinveniva la presenza del Sig. Pisano Fabio, fratello del Sig. Pisano Dario (assente) amministratore della **società Enoteca Srl** che occupa il cespite all'attualità gestendo il locale commerciale adibito ad enoteca recante insegna "L'Enoteca - Vineria". Detta società occupa l'immobile sine titolo e pertanto senza alcun titolo opponibile alla procedura.

In tal sede veniva consegnata da Pisano Fabio copia della SCIA presentata al Comune di Napoli per l'apertura di un'attività per la somministrazione di bevande ed alimenti al pubblico ed altresì della visura camerale della Società.

I germani Pisano Fabio e Pisano Mario detengono la nuda proprietà del cespite per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero, mentre i genitori Pisano Mario (esecutato) ed il coniuge, Marullo Adriana, separati, ne detengono l'usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero.

(All. 17 : certificato residenza storico esecutato)

f. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

FORMALITÀ

Dalla ispezione ipotecaria, effettuata in data 30/11/2022 presso la Conservatoria Napoli 1, sui subalterni (anche pregressi) dell'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO -

DOMANDA GIUDIZIALE -

pignoramento della seguente procedura:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** - TRASCRIZIONE del **07/03/2022** - Registro Particolare 4625 Registro Generale 6170 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 161/2022 del 17/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI** - TRASCRIZIONE del **07/03/2022** - Registro Particolare 4626 Registro Generale 6171 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1534/2021 del 25/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- **Rettifica PIGNORAMENTO IMMOBILI** - TRASCRIZIONE del **01/08/2022** - Registro Particolare 18063 Registro Generale 23852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 901/2022 del 12/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

(All. 18: Ispezione ipotecaria sull'immobile)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in:

- area **instabilità bassa** (tav.12 fl.2 vincoli geomorfologici variante PRG Comune di Napoli);
- area assoggettata a **vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497 del 29.06.1939** (tav.13 fl.2 vincoli paesaggistici variante PRG Comune di Napoli);
- area di **interesse archeologico** (tav.14 fl.2 vincoli archeologici variante PRG Comune di Napoli);
- zonizzazione del territorio in prospettiva sismica **zona 3A1** (tav.11 fl.19 variante PRG Comune di Napoli).

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- • Vincoli suddetti.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLE PROCEDURA

- Difformità urbanistico-edilizie: per diversa distribuzione spazi interni e per eliminazione di soppalco non sanabile, si stima un costo di **2.500,00 euro + 1.500,00 euro**; il costo sarà detratto dal prezzo base d'asta;
- Regularizzazione catastale: il cui costo si stima di **400,00 euro**, che andrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in **400,00 euro**;
- Spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **2.500,00 euro**.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".*

g. SPESE CONDOMINIALI

Non è costituito condominio.

h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, TRASCRIZIONE del **11/03/2019** - Registro Particolare 5253 Registro Generale 6886, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 6980/2018 del 04/01/2019 a favore di Fattoria dei Barbi Srl- Società Agricola.

i. VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2021, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, fascia Semicentrale Posillipo, per la zona C24, destinazione commerciale, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1600	L	3,2	6,2	L
Negozi	NORMALE	2400	4900	L	12	24,5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, zona Semicentrale Posillipo, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Per la locazione

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.316	Euro 3.678	Euro 5.040

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 8,35	Euro 13,24	Euro 18,13

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita coincidono, mentre per la locazione i secondi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2021. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da

varie agenzie immobiliari della zona, le quali prevedono per la locazione valori leggermente superiori a quelli medi del Borsino Immobiliare.

Si assumono:

- Per la vendita: 3.600,00 €/mq
- Per la locazione: 14,00 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 14,00 €/mq x 98,63 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (1.380,82 euro x 12 mesi) = euro 16.569,84

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 16.569,84 = 3.313,97 euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 16.569,84 - 3.313,97 = 13.255,87$ euro

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel Comune di Napoli, nello specifico nel quartiere Posillipo che ha una popolazione di circa

22.856 abitanti per un'estensione di circa 5,17 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (1,50 – 5,50) ossia

$$r = 3,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{13.255,87}{0,035}$$

V_m = 378.739,20 euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui è ubicato l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** Nel caso in esame, trattandosi di negozio di taglio medio-piccolo si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO.** Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,98$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** Nel caso in esame vi è pertinenza accessoria, costituita dal locale soppalco, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Nel caso in esame, in considerazione del fatto che l'unità è un negozio ed è posizionata al piano terra con accesso diretto dal fronte strada, ma che trattasi di strada secondaria, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,00$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Gli ambienti hanno una discreta illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,99 \approx \mathbf{1,00}$$

La superficie commerciale è pari a 98,63 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **3.600,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 3.600,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 3.600,00 \times 1,00 \times 98,63$$

$$\mathbf{V_m = 354.925,97 \text{ euro}}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (378.739,20 + 354.925,97) \text{ €} / 2$$

$$\mathbf{V_m = 366.832,58 \text{ euro}}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 366.832,58 \text{ euro} / 98,63\text{mq} = 3.719,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **3.500,00 €** per accertamento di conformità e aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima in **400,00 euro**; per il ripristino dello stato dei luoghi per interventi non previsti dalla normativa vigente **1.000,00 euro** (ripristino bucatore esterna); adeguamento impianti **1.500,00 €**, stesura e rilascio dell'attestato di certificazione energetica (APE) **400,00 €**.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame, in considerazione delle verifiche tecniche da effettuare per accertare l'idoneità degli interventi imputabili alle modifiche delle bucatore interne nella muratura portante nonché l'eventuale adeguamento degli stessi, qualora si renda necessario, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 10%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 10\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 400,00 + \text{€ } 1.000,00 \text{ €} + 1.500,00 + \text{€ } 400,00 = \text{€ } 6.800,00$$

$$P = (\text{€ } 366.832,58 - \text{€ } 6.800,00) - 10\% = \text{€ } 324.032,58$$

Tenendo conto che il bene è stato pignorato per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'intero, in considerazione dell'età dell'usufruttuario (compresa tra 61 e 63 anni), la percentuale del diritto di usufrutto è del 55 % (tabelle coefficienti aggiornate al 2022):

$$(324.032,58 \text{ €}/2) \times 0,55 = 89.108,95 \text{ €}$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = 89.000,00 \text{ euro}}}$$

j. FORMAZIONE DEI LOTTI

Sul cespite ricade il diritto dell'usufrutto e della nuda proprietà che si definiscono diritti reali parziali. Tali diritti rappresentano una quota del valore della piena proprietà. Il cespite è pignorato per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'intero, ossia la quota posseduta dall'esecutato Pisano Mario, se ne considera la vendita della suddetta quota in un LOTTO UNICO.

k. STATO CIVILE ESECUTATO

Si attesta che il creditore procedente non ha depositato **l'estratto di matrimonio** dell'esecutato. La scrivente ha rinvenuto tale documento, dalle annotazioni marginali risulta che, con provvedimento del TRIBUNALE DI NAPOLI [REDACTED]

(All. 19: estratto di matrimonio)

l. PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI

Non si riscontra tale circostanza.

6. INVIO DELLA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 02.12.2022, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo p.e.c., la relazione alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario, e per raccomandata a/r all'esecutato.

(All. 20: Ricevute trasmissione perizia).

lo stesso giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

<p><u>LOTTO UNICO</u></p> <p>PREZZO BASE <i>piena proprietà</i>: euro 366.832,58</p> <p>PREZZO BASE CORRETTO 1/2 diritto di usufrutto : euro 89.000,00</p>
--

Napoli, 2 Dicembre 2022

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)