



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile - R.G. E.I. 235/2024

G.E.: Dott. GABRIELE MONTEFUSCO

CREDITORE PROCEDENTE xxxxxx

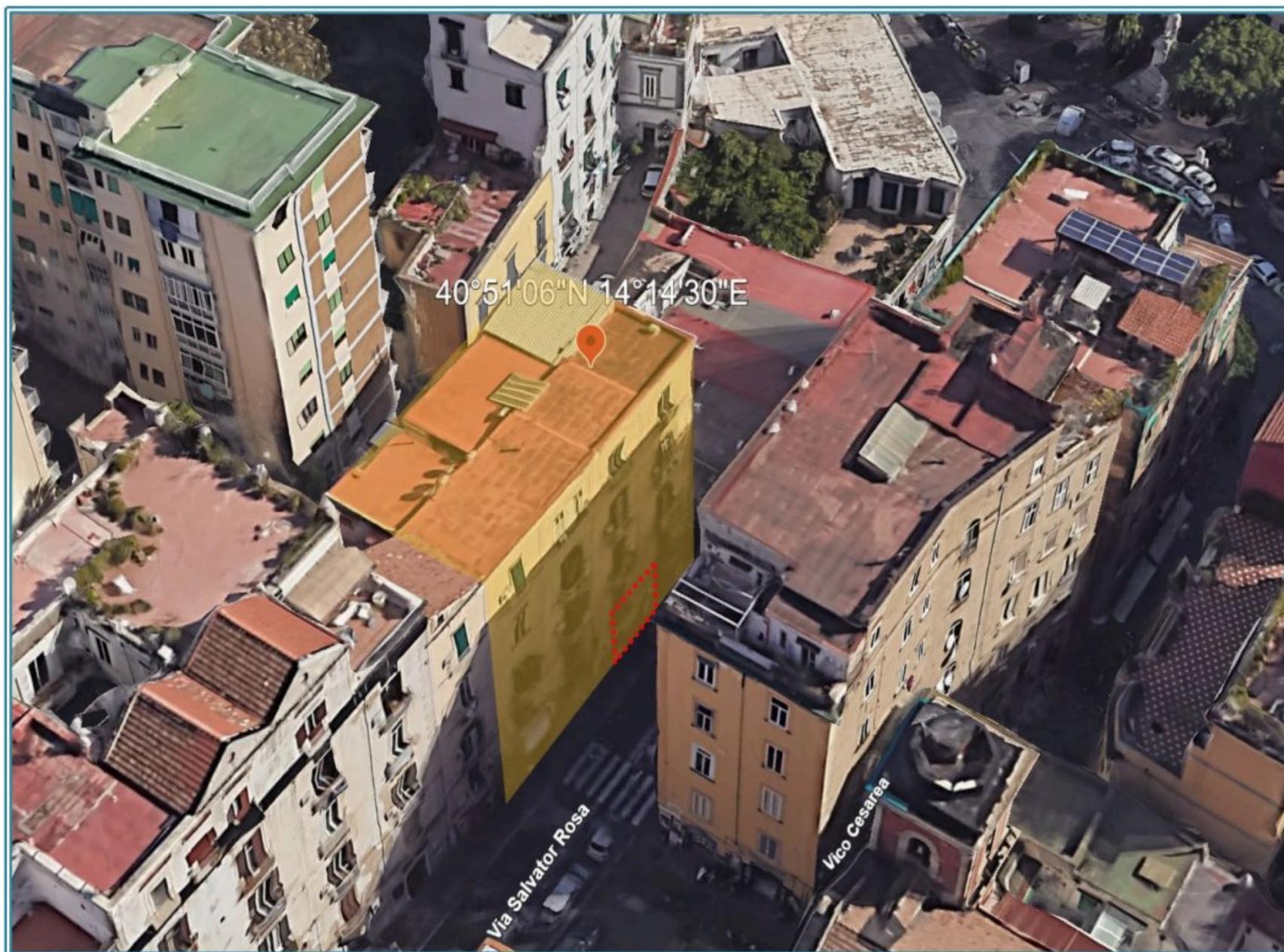
DEBITORE xxxxxx

UDIENZA 25/11/2024

OGGETTO Immobili in **Napoli** in Via Salvator Rosa:
LOTTO 1 - Sez. Urb. AVV Fog. 10 P.IIa 249 Sub. 3
LOTTO 2 - Sez. Urb. AVV Fog. 10 P.IIa 225 Sub. 9

ELABORATO PERITALE N°1

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA
DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



L'Esperto Stimatore

20/07/2024

Dott. Ing. Tommaso Giordano





Sommario

Premessa	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	3
Risposte ai quesiti posti nel mandato	5
Premessa ai quesiti.....	5
Quesito A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;	6
Quesito B (parte I): Identificazione e descrizione attuale dei beni	8
LOTTO 1.....	8
Quesito B (parte II): Identificazione pregressa dei beni.....	15
LOTTO 1.....	15
Quesito C: Stato di possesso.....	18
LOTTO 1.....	18
Calcolo della superficie commerciale LOTTO 1	19
Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 1.....	20
Verifica congruità canone di locazione LOTTO 1	23
Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	25
LOTTO 1.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Verifica diritti demaniali.....	26
Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	27
Vincoli e oneri di natura condominiale	27
Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica	30
Inquadramento urbanistico LOTTO 1	31
Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 1.....	33
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTO1.....	35
Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 1	36
Quesito F: Formazione dei lotti.....	37
Quesito G: Valore del bene e costi	37
Metodologia di stima LOTTO 1.....	41
LOTTO 1.....	42
Congedo.....	50





Premessa

In data 13 Giugno 2024 l'ill.mo Giudice Dott. Gabriele Montefusco, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 235/2024 Ruolo Gen. Esec. promossa da xxxxxx contro xxxxxx, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 21 Giugno 2024 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Napoli etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 01 Luglio 2024 con l'accesso unitamente al custode Avv. Francesca Di Gennaro presso gli immobili pignorati ubicati in Napoli alla via Salvator Rosa n.251 e n.245.

All'interno del primo cespite pignorato l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano rinveniva il signor xxxxxx in qualità di titolare dell'esercizio commerciale "xxxxxx" con P. Iva xxxxxx; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'immobile facente parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture del cespite, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Dopo aver terminato le attività peritali nel primo cespite, il collegio peritale non riusciva ad accedere al secondo bene pignorato, al civico 245 di Via Salvator Rosa, poiché lo stesso risultava chiuso ed il campanello non era funzionante.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Nei giorni **25 e 27 Giugno 2024** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **28 Giugno 20234** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli**;





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott. Gabriele Montefusco
V Sezione Civile - RG E.I. 235/2024
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

- il **02 Luglio 2024** presso **l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Napoli**;
- il **04 Luglio 2024** presso **l'Archivio Notarile di Napoli**;
- il **3 e 10 Luglio 2024** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Napoli**.
- il **15 Luglio 2024** presso **l'Agenzia del Demanio**;
- il **18 Luglio 2024** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI.



Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

328 339 55 02 tommasogiordano1977@gmail.com Via Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu Napoli 80133



Risposte ai quesiti posti nel mandato

Premessa ai quesiti

Il sig. xxxxxx ha sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 235/2024 R.G.E.:

NEGOZIO	Via Salvator Rosa n. 251, Napoli	Sez. Urb. AVV Fog. 10 Part. 249 Sub. 3
LOCALE DEPOSITO	Via Salvator Rosa n. 245, Napoli	Sez. Urb. AVV Fog. 10 Part. 225 Sub. 9

Lo scrivente Esperto Stimatore, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, ha provveduto a suddividere i cespiti oggetto di pignoramento, raggruppandoli in lotti secondo lo schema di seguito riportato:

LOTTO 1	NEGOZIO	Via Salvator Rosa n. 251, Napoli	Sez. Urb. AVV Fog. 10 Part. 249 Sub. 3
LOTTO 2	LOCALE DEPOSITO	Via Salvator Rosa n. 245, Napoli	Sez. Urb. AVV Fog. 10 Part. 225 Sub. 9

A tal proposito, l'Esperto Stimatore procede alla suddivisione in due relazioni distinte, così da facilitare la lettura e la gestione del documento, rendendo la relazione più accessibile ed ottimizzando l'assimilazione delle informazioni presentate, migliorando l'efficienza nel trattare i vari quesiti.

Si riporta pertanto la tabella riassuntiva degli elaborati peritali con i relativi lotti esaminati, separati in ragione della titolarità, della provenienza e della storia urbanistica dei cespiti pignorati:

Elaborato Peritale n° 1	LOTTO 1
Elaborato Peritale n° 2	LOTTO 2

Pertanto, il contenuto di questa prima relazione si limita esclusivamente all'immobile del LOTTO 1





Quesito A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione. 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti). 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica. 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- i. Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Massimo Cimmino nella certificazione redatta il 23.05.2024, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (**rif. Allegato A**).
- ii. Il sig. xxxxxx, nato a Napoli (NA) il 26.06.1941 (CF xxxxxx) detiene il diritto di piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente alla Sez. Urb. AVV al foglio 10 particella 249 sub. 3, in virtù di atto di compravendita per notar Costantino De Feo del 15.02.1993 - Repertorio n. 102959 e Raccolta n. 6370 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli I il 26.02.1993 ai nn. 2698/3804, pertanto l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia del titolo presso l'Archivio Notarile di Napoli. (**rif. Allegato I**).





iii. Non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico, ma i dati catastali storici inseriti nella certificazione notarile – Catasto Fabbricati Sez. Urb. AVV foglio 10 particella 249 sub. 3 – corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio copia dell'estratto di mappa. (**rif. Allegato D**).

iv. L'esecutato è una persona fisica e alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio del debitore, riportante annotazioni marginali, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto e pertanto il CTU ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti.

Dal certificato ottenuto risulta che il sig. xxxxxx nato a Napoli (NA) il 26.06.1949 e residente in Via Salvator Rosa n. 113 - Interno: 12 nel comune di Napoli (NA) risulta di stato libero per decesso del coniuge xxxxxx nata a Napoli il 12.07.1951 e deceduta in Napoli il 27.01.2024 (atto di morte del comune di NAPOLI anno 2024 parte 1 n.576).

Precedentemente i coniugi hanno contratto matrimonio a Napoli (NA) il 22.06.1970 con Atto n. 435, p. II, s. A sez. B dell'anno 1970.

Successivamente con atto del 20.06.1983 rep. n. 5735 per notaio Maria Guida, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile, come riporta l'annotazione sull'estratto di matrimonio. (**rif. Allegato P**).





Quesito B (parte I): Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; - la superficie commerciale ed utile; - la loro tipologia e natura, reale e catastale; - tutti i riferimenti catastali attuali; - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni; 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze. 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Il sig. xxxxxx, nato a Napoli (NA) il 26.06.1941 (CF xxxxxx) detiene il diritto di piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente alla Sez. Urb. AVV al foglio 10 particella 249 sub. 3, in virtù di atto di compravendita per notar Costantino De Feo del 15.02.1993 - Repertorio n. 102959 e Raccolta n. 6370 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli I il 26.02.1993 ai nn. 2698/3804;

LOTTO 1

NEGOZIO sito in Napoli nel quartiere Avvocata in Via Salvator Rosa n. 251, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'06"N** (latitudine) e **14°14'30"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. AVV al **Foglio 10 particella 249 Subalterno 3**, Piano T, Categoria C/1, Zona censuaria 7, Classe 3, Consistenza 38 m², Rendita € 414,10, Superficie Totale 51 m², corrispondente al foglio 97 particella 295 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 420 m²; confina a nord con cortile condominiale (particella 294), a sud con Via Salvator Rosa, ad est con altra proprietà (sub. 4) e ad ovest con androne condominiale. In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento e nel titolo di provenienza. (figg. 1-4; **rif. Allegato B**).



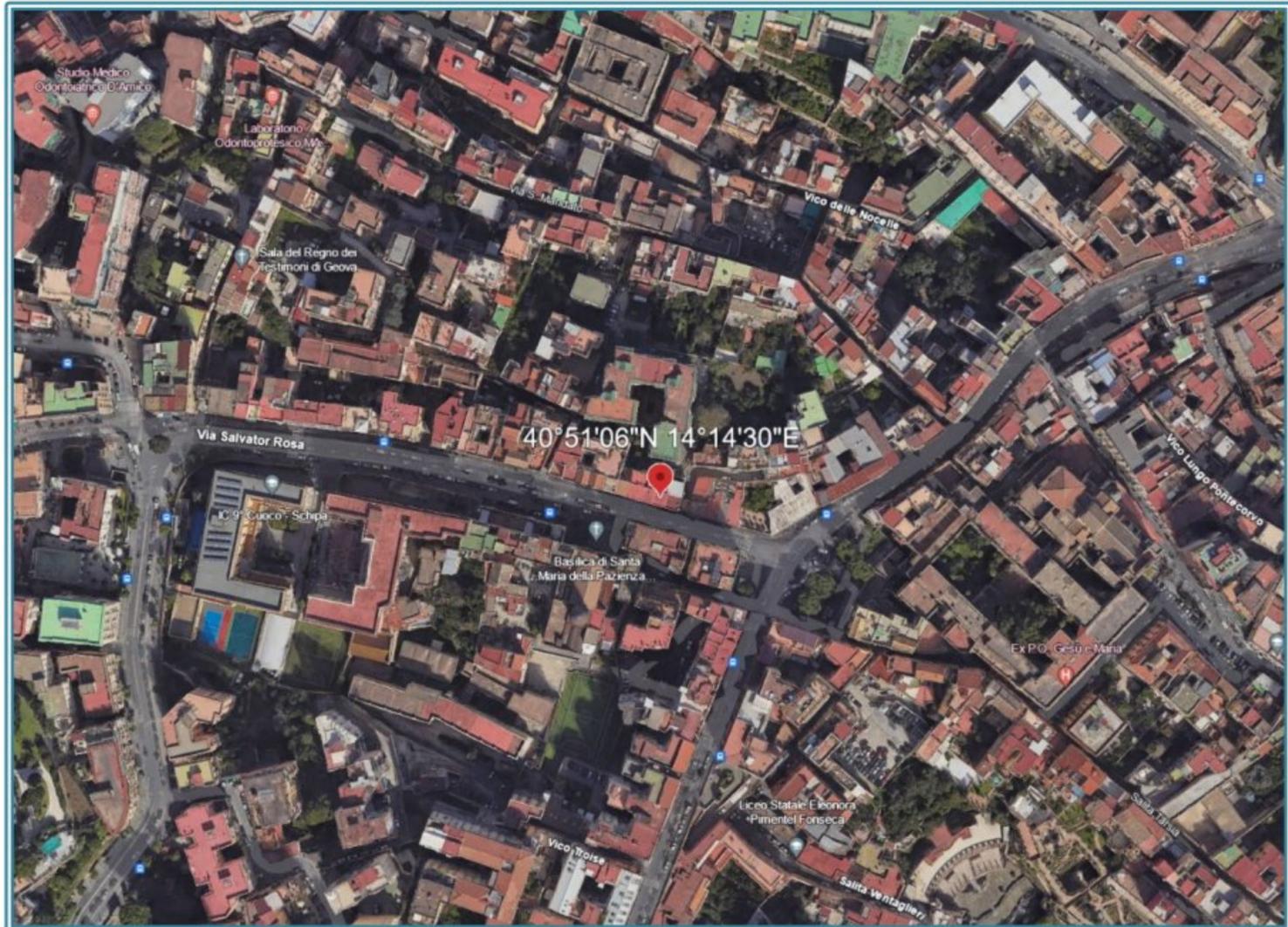


Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°51'06"N e 14°14'30"E

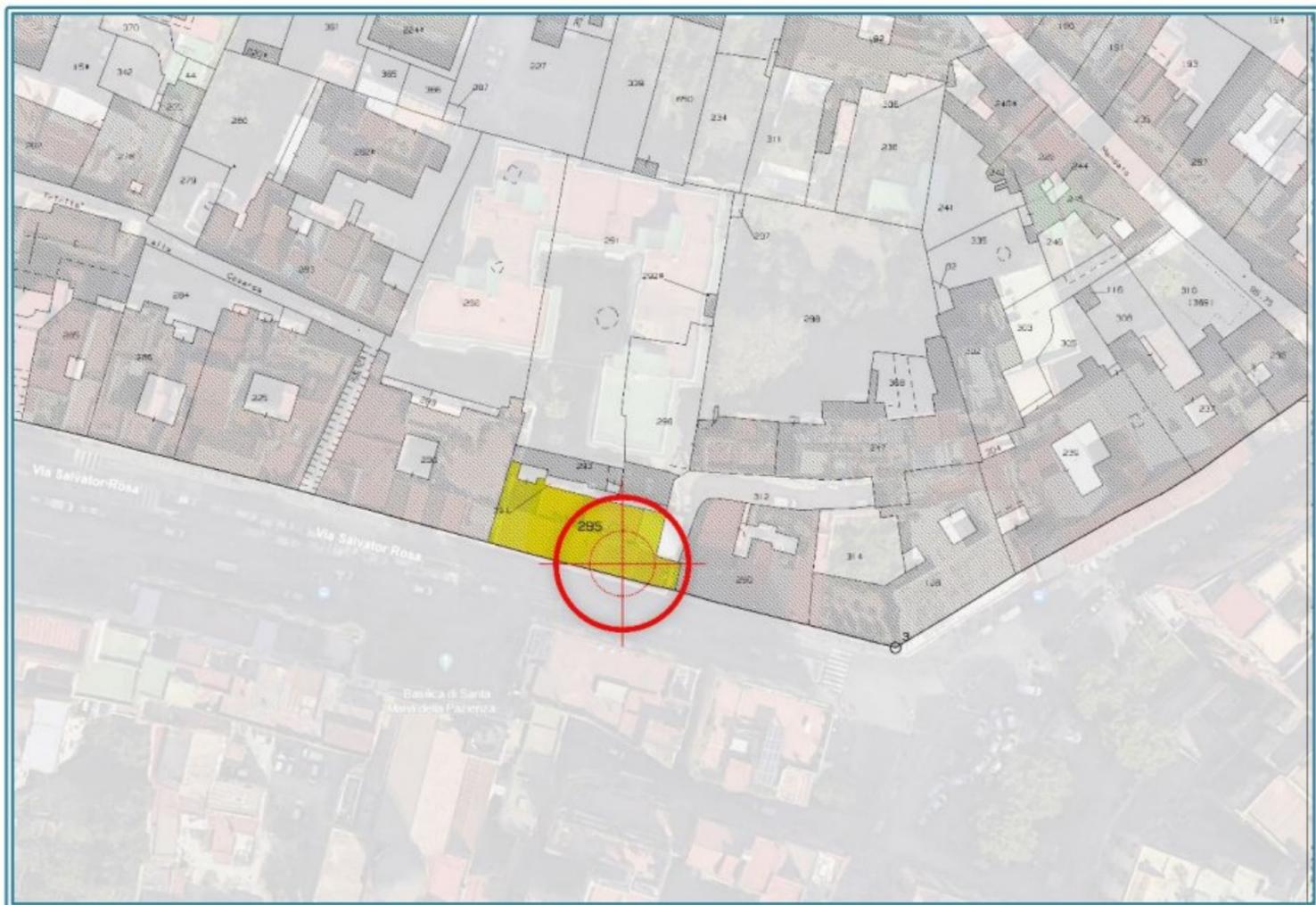


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto





Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 4 Veduta assonometrica



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato dove è collocato il cespite si trova nel quartiere Avvocata nel comune di Napoli, lungo Via Salvator Rosa, in una zona centrale con destinazione prevalentemente abitativa, in un'area dove sono presenti i principali servizi e ben collegata con il resto della città.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il cespite oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato di costruzione preottocentesca, costituito da un unico corpo di forma rettangolare che si sviluppa su cinque livelli fuori terra; l'edificio costruito in aderenza con altro fabbricato si trova lungo via Salvator Rosa ed è dotato di un piccolo cortile comune collocato sul lato posteriore. Il condominio è costituito da un unico vano scala, con l'accesso al civico 250 di Via Salvator Rosa. Il terreno (420 m²) su cui sorge il fabbricato, è identificato al Catasto Terreni con foglio 97 particella 295 in qualità di Ente Urbano. L'edificio è stato realizzato nel periodo antecedente al 1900 dove non vi era l'obbligo di licenza edilizia; l'intero stabile è costruito con una struttura in muratura portante di tufo; la tompagnatura è in tufo dello spessore variabile di circa 90 cm. Esternamente è rivestito con intonaco che si presenta in discreto stato di conservazione.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

NEGOZIO per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Avvocata in Via Salvator Rosa n. 251, con superficie commerciale di circa 70 m².

Entrando dall'ingresso posto al piano terra su Via Salvator Rosa, al civico 251, si accede al primo vano adibito all'area vendita1 (26,31 m²) che attraverso un'apertura, conduce all'area vendita2 (23,41 m²) e al wc (2,75 m²). Nel secondo ambiente, posto vicino al bagno, troviamo un secondo accesso che conduce al cortile condominiale (particella 294), che attualmente risulta non utilizzato in quanto ostruito dalla merce in esposizione, inoltre questo accesso si trova ad una quota superiore (circa 100 cm) rispetto al livello del pavimento (*fig. 5; rif. Allegato E*)



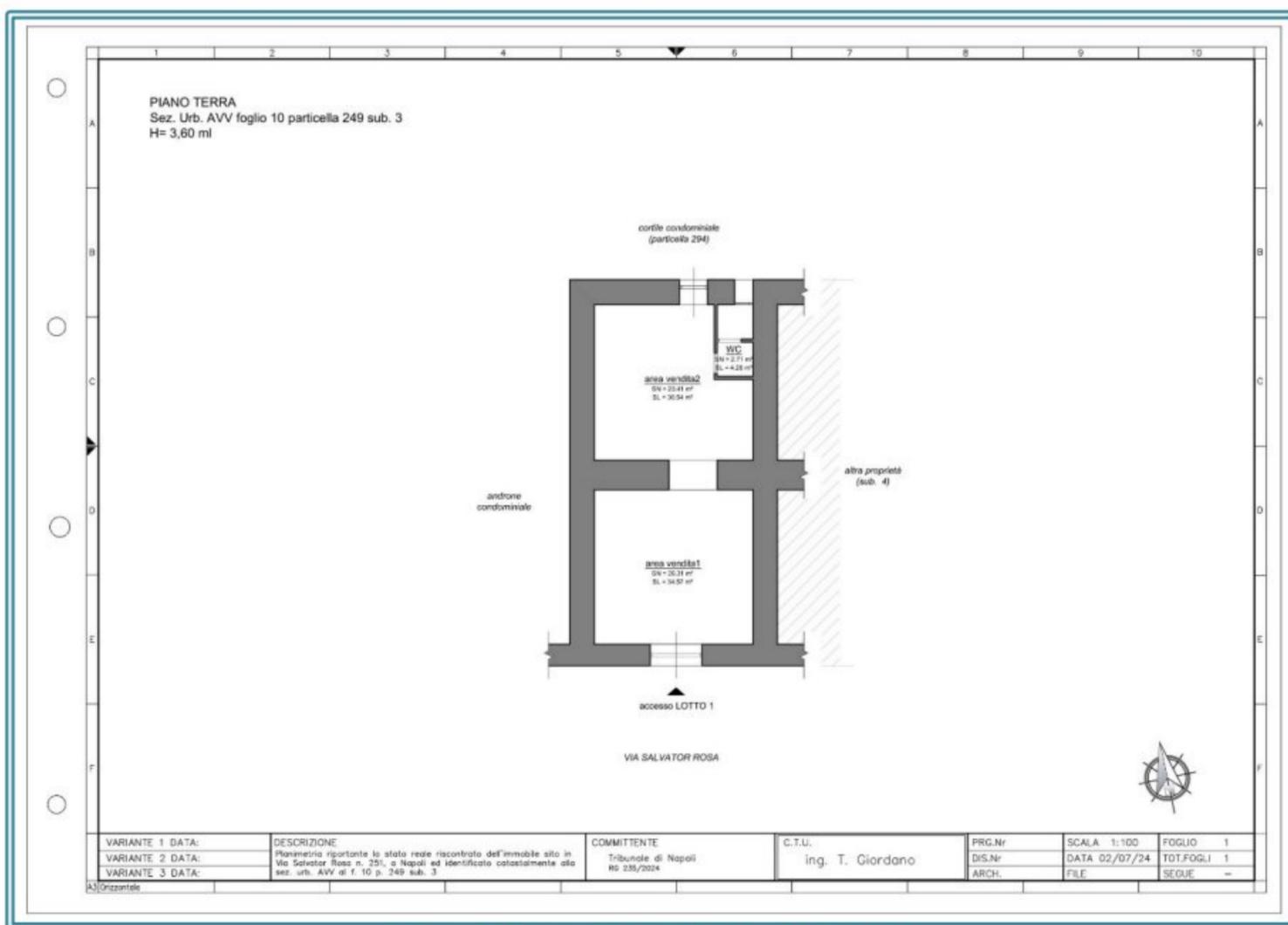


Figura 5 Planimetria stato attuale LOTTO 1

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	T	Area vendita1	26,31	34,57	1,00	34,57
	T	Area vendita2	23,41	30,54	1,00	30,54
	T	Wc	2,75	4,26	1,00	4,26
		TOTALE VANI PRINCIPALI	52,47	69,37		69,37
TOTALE	A		52,47	69,37		69,37

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il negozio si presenta pavimentato con piastrelle in formato quadrato e di tonalità chiara con finitura lucida e con pareti rivestite da intonaco di colore bianco; nel complesso le finiture si presentano in buono stato di conservazione. Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile interna di 3,60 m con la presenza di una controsoffittatura in cartongesso dove sono incassati i faretti che illuminano gli ambienti. Per quanto riguarda il wc, tutte le pareti presentano un rivestimento in piastrelle del tipo cementine, disposte per metà altezza, ad eccezione della parete dove è collocato il lavabo, in quanto il rivestimento in piastrelle si



estende per quasi l'intera altezza. Il bagno si presenta anch'esso in buono stato di conservazione, non si evidenziano segni di usura sui rivestimenti e sui sanitari.

In tutti gli ambienti, non si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità.

Per quanto riguarda i serramenti, il locale commerciale è dotato di vetrina a doppio battente in metallo di colore grigio, mentre le porte interne sono in legno laccate di colore bianco.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico ed idrico, che in fase di sopralluogo è stato accertato il corretto funzionamento. Infine, l'ambiente posto all'ingresso, presenta un condizionatore con unità esterna, anch'esso funzionante.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 6-15; rif. Alleg.C)

SERVIZI		
scuola elementare 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie 250 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale 1,50 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale 1,70 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
tangenziale distante 2,00 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 40 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 450 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE		
livello piano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
DESCRIZIONE DETTAGLIATA		
<u>Delle componenti edilizie:</u>		
vetrina d'ingresso: a doppio battente in ferro e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: porte in legno laccate bianco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione: realizzata in piastrelle	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco giallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<u>Degli impianti:</u>		
Elettrico: sottotraccia, la tensione è 220V. Funzionante	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Climatizzatori: split a parete con unità esterna	sopra la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Idrico e smaltimento acque reflue	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<u>Delle strutture:</u>		
Strutture verticali: costruite in muratura di tufo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Figura 6 Vista da via Salvator Rosa



Figura 7 Ingresso principale negozio (LOTTO 1)

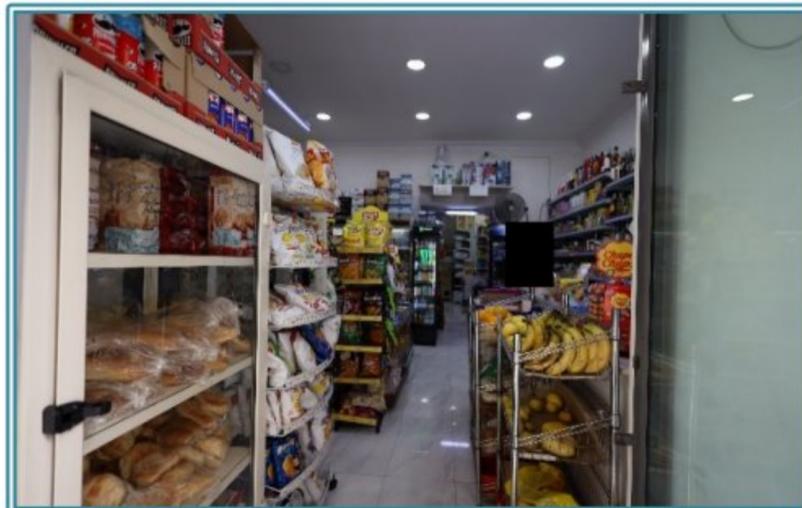


Figura 8 Accesso Area vendita1

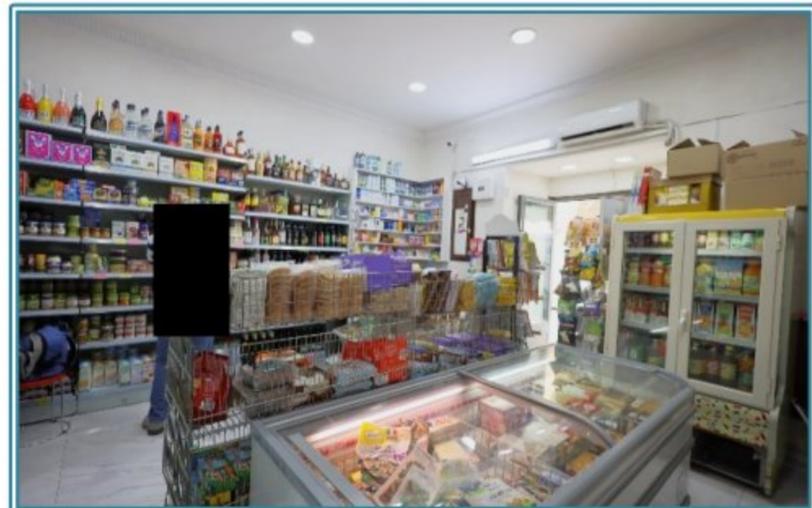


Figura 9 Area vendita1

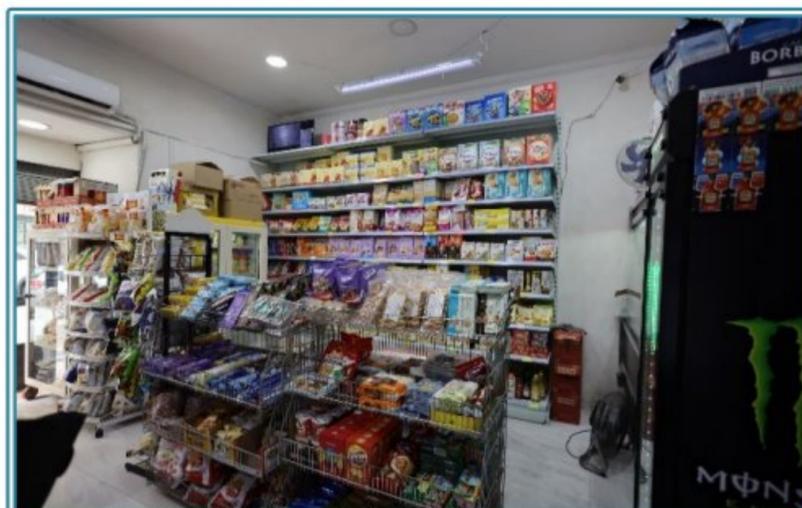


Figura 10 Area vendita1



Figura 11 Apertura che collega i due ambienti

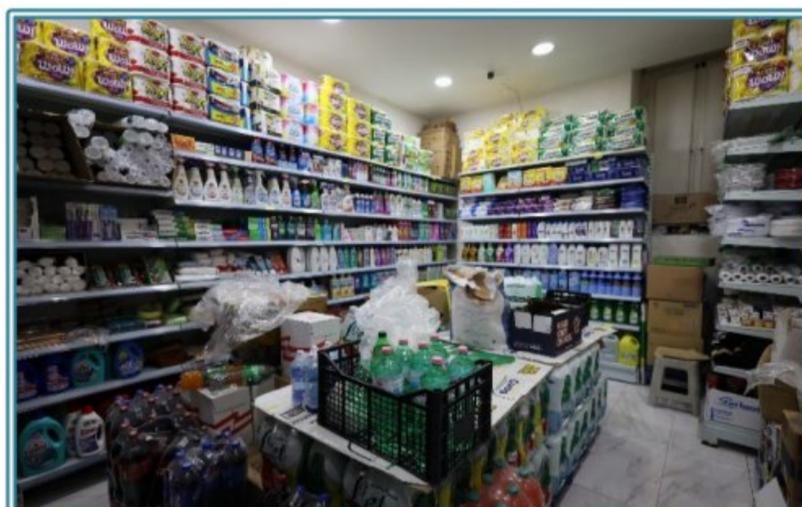


Figura 12 Area vendita2

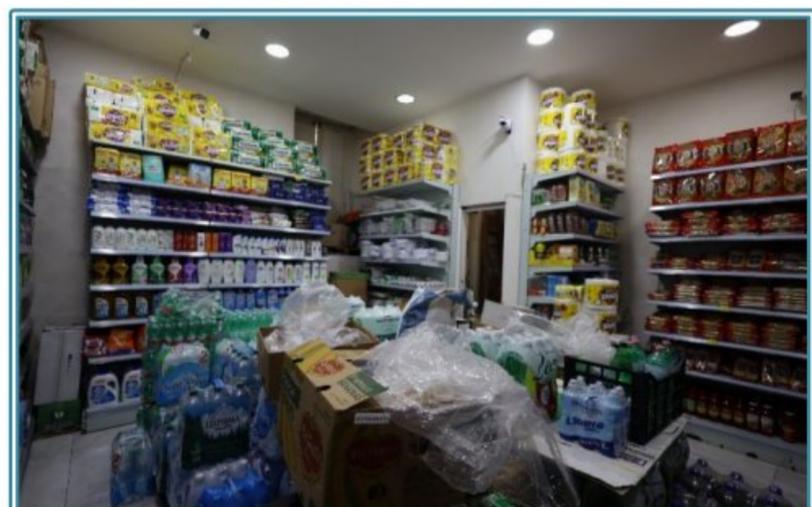


Figura 13 Area vendita2



Figura 14 wc

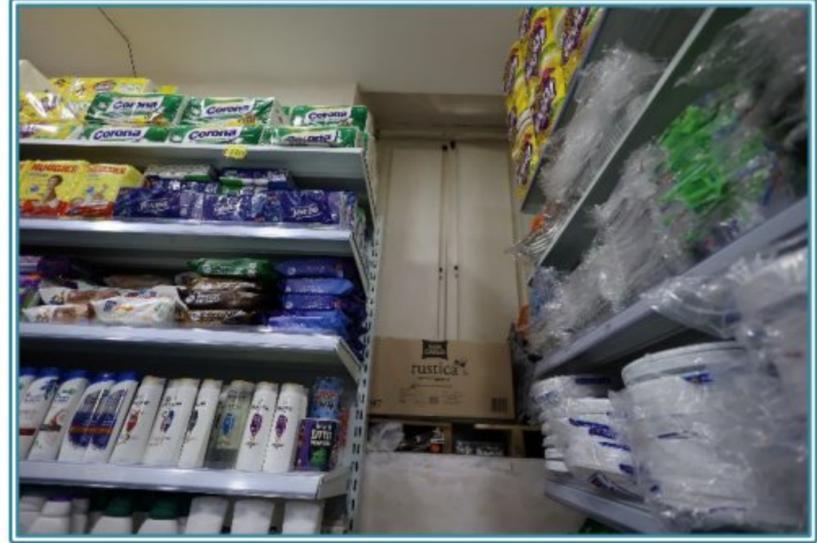


Figura 15 Accesso cortile condominiale

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine ad una variazione della distribuzione interna e una variazione del prospetto nord; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata nei quesiti successivi. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

Quesito B (parte II): Identificazione progressiva dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; Ai fini di cui sopra, alleggi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse. 2) Segnala ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

LOTTO 1

NEGOZIO per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Avvocata in Via Salvator Rosa n. 251, con superficie commerciale di circa 70 m² censito al Catasto al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. AVV al Foglio 10 Particella 249 Subalterno 3 corrispondente al foglio 97 particella 295 del Catasto Terreni.



Sez. Urb. AVV Foglio 10 Particella 249 Subalterno 3 – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi; essi corrispondono agli stessi indicati nel titolo di provenienza, nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Dalla visura storica emerge una variazione dell'indirizzo che dalla data di impianto meccanografico del 30.06.1987 l'indirizzo era Via Roma Verso Scampia n. 251, successivamente per VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 04.08.2015 – pratica n. NA0326014 – l'indirizzo è stato modificato, dapprima, in Via Salvatore Aprea n. 251 e infine con VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 19.07.2021 – pratica n. NA0159343 – risulta essere, ad oggi, Via Salvator Rosa n. 251; anche in questo caso l'indirizzo attuale è lo stesso indicato nel titolo di provenienza, nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Non si segnalano ulteriori variazioni significative, solo la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 che ha modificato la rendita da Lire 2.443 a Lire 801.800 ovvero Euro 414,10, e infine l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 31.01.1940 – prot. n. 7594 – con una superficie totale di 58 m² e successivamente a seguito di VARIAZIONE del 14.08.2018 – Pratica n. NA0246605 – per correzione dei dati metrici, la superficie totale risulta essere attualmente di 51 m². (*fig. 16; rif. Allegato D*).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore.

Infine, dall'indagine catastale, agli atti non è emerso nessun elaborato planimetrico.



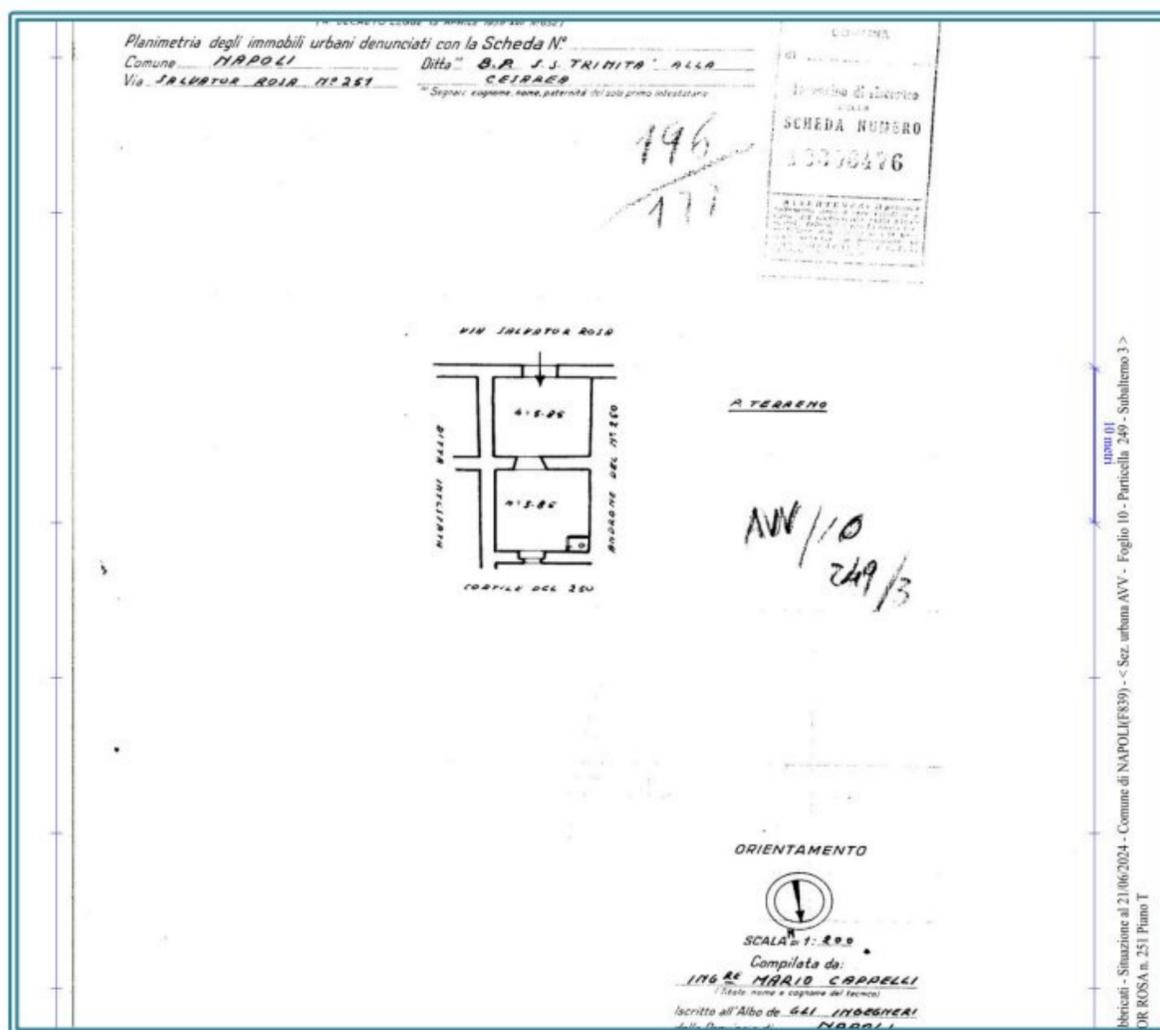


Figura 16 Pianta catastale (LOTTO 1)

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Una **variazione della divisione interna**, per la diversa disposizione del wc;
- b) Una **variazione del prospetto nord**, per la realizzazione della finestra del wc; (fig. 17; rif. Allegato D)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità dovranno essere parzialmente ripristinate.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda la variazione del prospetto sud, si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi. Tale aspetto verrà analizzato al QuesitoE.

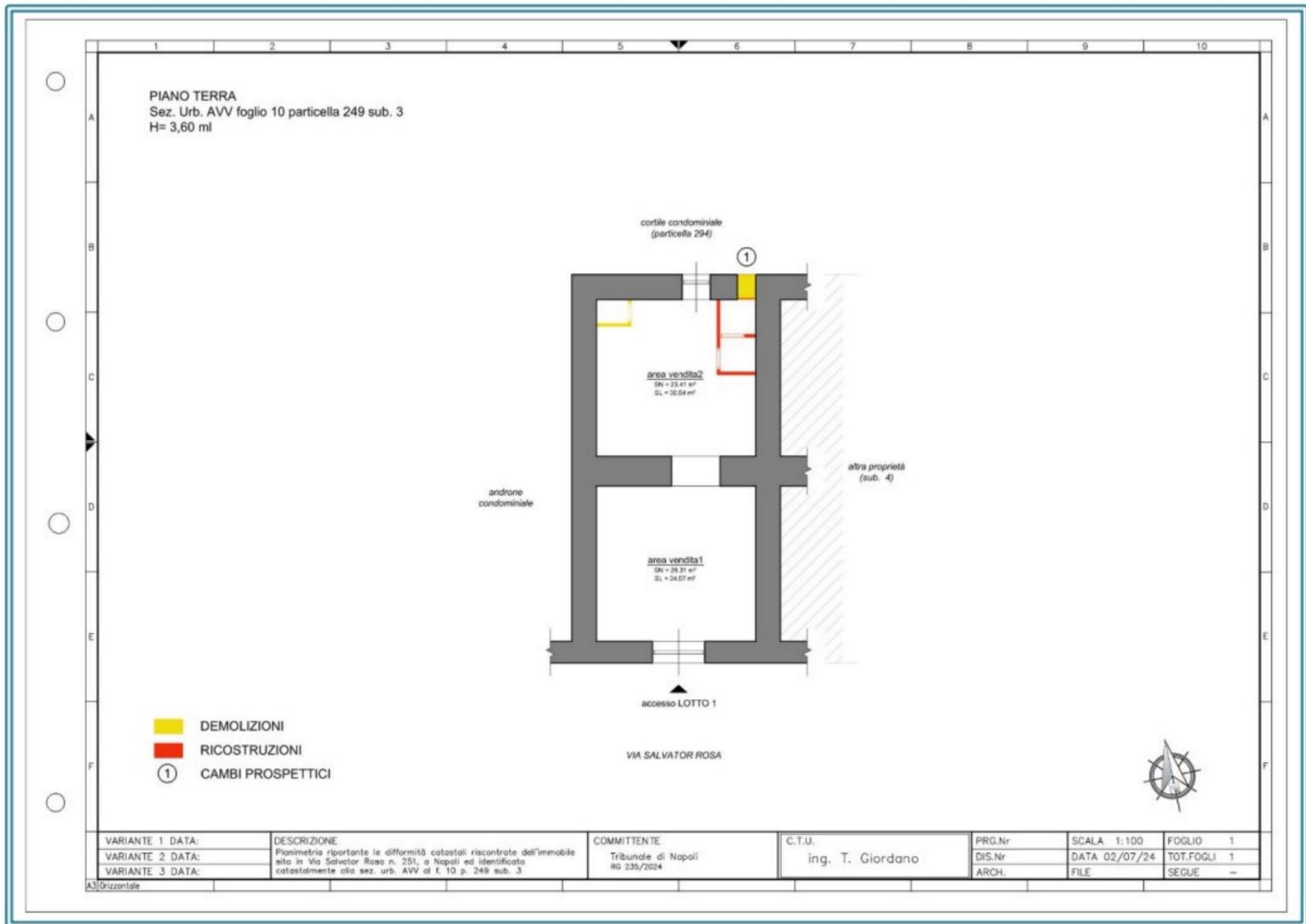


Figura 17 Schema difformità catastali LOTTO 1

Quesito C: Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito. 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

LOTTO 1

Al momento dell'accesso effettuato in data 01.07.2024, l'immobile risultava utilizzato e occupato, come minimarket, dal sig. xxxxxx nato a Mirpur Ajk Pak (PAK) il 22.02.1986 e residente in Napoli alla Via Rua Francesca n.9 (CF: xxxxxx) in qualità di titolare di impresa individuale (P.Iva: xxxxxx) con sede legale in Napoli (NA) alla Via Salvator Rosa n.251, con



contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo (commerciale) stipulato il 06.04.2023 per la durata di 6 (sei) anni (fino al 06.04.2029) con, in mancanza di comunicazione, tacito rinnovo per ulteriori 6 anni, al canone annuo di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) ovvero pari ad un importo mensile di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) oltre agli oneri condominiali stabiliti in € 20,00 (venti/00) mensili.

Il contratto di locazione, acquisito in copia dall'esperto estimatore presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli, risulta registrato il 07.04.2023 al n. 6019 Serie 3T - num. Id telematico TER23T006019000DD – inoltre le imposte relative alla prima annualità risultano regolarmente pagate; pertanto, il contratto di locazione risulta opponibile alla presente procedura esecutiva.

A tal proposito, il sottoscritto CTU ha provveduto ad individuare il più probabile valore di locazione di mercato per la tipologia di immobili simili a quello trattato, ed è emerso che **il locale commerciale è stato locato ad un prezzo risultato "vile" (art. 2923 c.c. comma 3)**, pertanto la locazione non potrà considerarsi opponibile alla procedura esecutiva come stabilito dalla Cassazione Civile Sez. VI sentenza n. 16718 del 01.10.2012 (e successive Cass. civ., sez. III sentenza n. 9877 del 28.03.2022 e n. 23508 del 27.07.2022). Si illustra di seguito, il procedimento per l'individuazione del più probabile valore di locazione di mercato, partendo dal calcolo della superficie commerciale e infine si riporta la verifica che ha permesso di accertare che si tratta di canone vile.

Calcolo della superficie commerciale LOTTO 1

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.





In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 52,47 m² ossia **69,37 m² commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **69,37 m²**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	T	Area vendita1	26,31	34,57	1,00	34,57
	T	Area vendita2	23,41	30,54	1,00	30,54
	T	Wc	2,75	4,26	1,00	4,26
TOTALE	A		52,47	69,37		69,37

Calcolo del valore di locazione di mercato LOTTO 1

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona C26 (Semicentrale/SANITÀ - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE) nella quale si rileva che per negozi, i valori della locazione sono compresi tra i 7,80 ed i 15,50 €/m²; (fig. 18; rif. Allegato L)

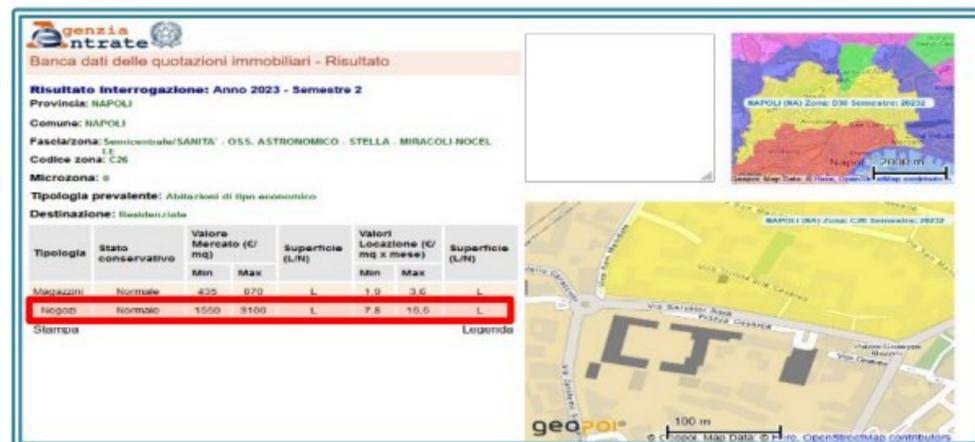


Figura 18 Estratto da cartografia GEPOI

2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Centro Corso Vittorio Emanuele Da Piazza Mazzini a S.Maria Apparente, con una quotazione, per negozi, pari ad un valore compreso tra i 5,94 ed i 12,94 €/m², con un valore medio di 9,44 €/m²; (fig. 19; **rif. Allegato L**)

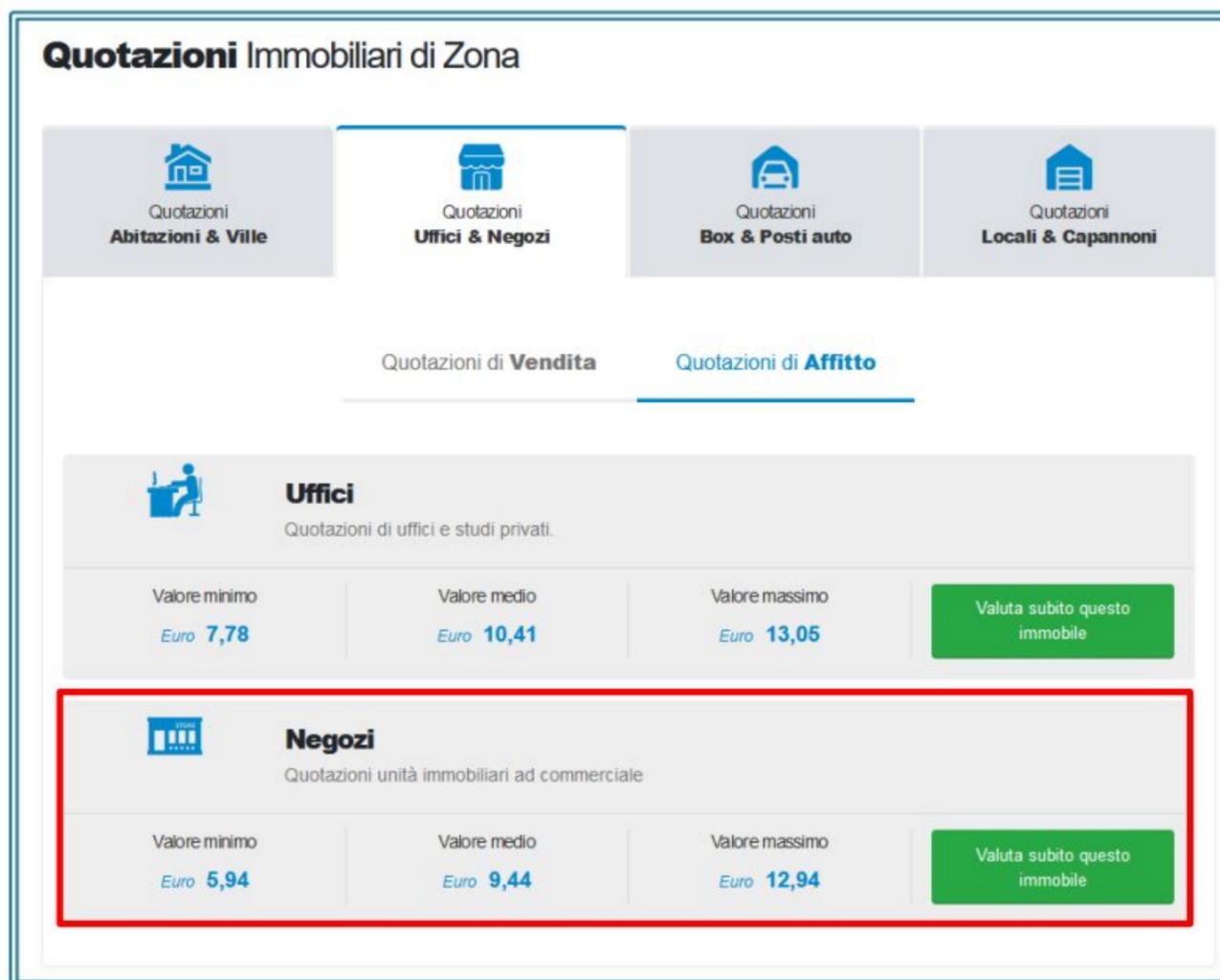


Figura 19 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 20,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 12,00 €/m² e 35,00 €/m², in linea con il prezzo ottenuto. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:



TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott. Gabriele Montefusco
 V Sezione Civile - RG E.I. 235/2024
 Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

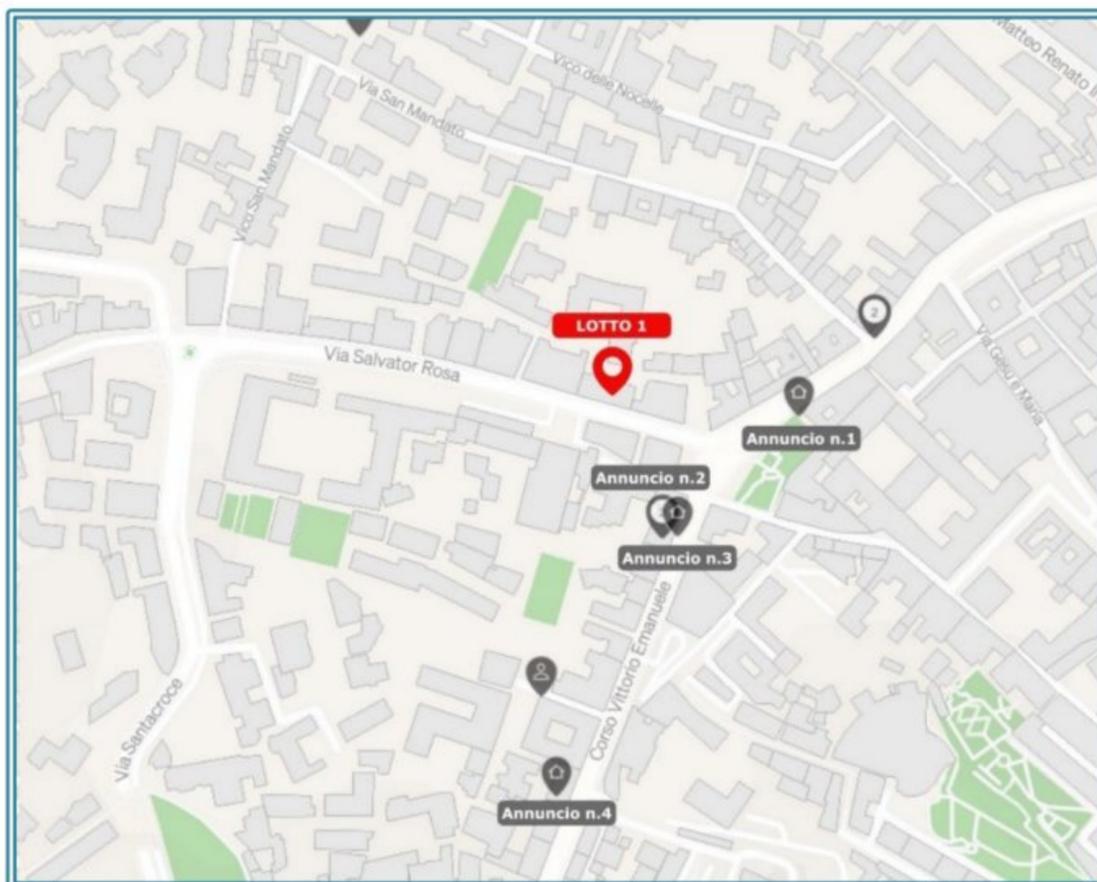


Figura 20 Mappa raffigurante la posizione del cespite e gli immobili considerati

Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
ANNUNCIO N.1 Prezzo: 900 €/mese Superficie: 50 m ² Prezzo al m²: 18 €/m² Via Salvator Rosa, 106 Napoli Agenzia: Re/Max Immobiliari Uniti		1,40	25,20	0,95	23,94
ANNUNCIO N.2 Prezzo: 650 €/mese Superficie: 25 m ² Prezzo al m²: 26 €/m² Via Salvator Rosa – P.zza Mazzini, Napoli Agenzia: Affiliato Tecnorete: SOLUZIONE IMPRESA SRL		0,95	24,70	0,95	23,47
ANNUNCIO N.3 Prezzo: 500 €/mese Superficie: 16 m ² Prezzo al m²: 31 €/m² Corso Vittorio Emanuele, Napoli (NA) Agenzia: RE/MAX Advisor		0,95	29,45	0,95	27,98
ANNUNCIO N.4 Prezzo: 500 €/mese Superficie: 20 m ² Prezzo al m²: 25 €/m² Corso Vittorio Emanuele, Napoli (NA) Agenzia: ICONACASA SALVATOR ROSA		0,95	23,75	0,95	22,56
PREZZO MEDIO					24,49



Dott. Ing. Tommaso Giordano
 Attività Tecnico-Scientifica
 in Ambito Forense

328 339 55 02 | tommaso.giordano1977@gmail.com | Via Diaz, 8 Napoli 80133



Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti correttivi, ovvero:

- a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, parcheggio incluso, da ristrutturare, presenza di servizi...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **24,49 €/m²**; (*rif. Allegato L*)

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a 15,44 €/m² al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a: 69,37 m² x 15,44 €/m² al mese = 1.071,07 €/mese che si arrotonda a **1.100,00 €/mese (Millecento/00)**.

Verifica congruità canone di locazione LOTTO 1

Considerando che, come stabilito dall'art. 2923 del Codice Civile, "*un canone si considera "vile" se il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni*", il sottoscritto ha provveduto all'accertamento se si tratti o meno di un contratto di locazione a canone vile.

Tenendo in considerazione che dai fascicoli di causa non risultano precedenti locazioni, oltre quella recuperata dal sottoscritto sopra menzionata, e considerando che la parte eseguita





non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della condizione si farà esclusivo riferimento al giusto prezzo, che come calcolato in precedenza è pari a 1.100,00 €/mese.

Ne consegue che per la verifica si procederà al calcolo secondo la formula:

$$\text{canone vile} < \text{canone di locazione di mercato} - \left(\frac{1}{3} \text{ del canone di locazione di mercato}\right)$$

Semplificando possiamo trasformare la seguente disequazione in:

$$\text{canone vile} < 66,67 \% \text{ del canone di locazione di mercato}$$

Quindi sostituendo con i valori sopra calcolati si ottiene che:

$$\text{canone vile} < 733,37 \text{ €/mese}$$

Pertanto, sarà considerato vile il canone di locazione qualora sia inferiore a 733,37 €/mese.

Nel caso specifico, il canone di locazione attualmente praticato è di 450 €/mese, ed essendo inferiore a 733,37 €/mese, è da considerarsi VILE:

$$\text{canone praticato} < \text{canone vile} \rightarrow 450,00 \text{ €/mese} < 733,37 \text{ €/mese}$$





Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista. 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

LOTTO 1

Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 24.04.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 9421 Registro Generale 12040 emesso da CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 6490 del 16.04.2024 sugli immobili identificati catastalmente alla Sez. Urb. AVV al foglio 10 particella 249 subalterno 3 e particella 225 subalterno 9. **(rif. Allegati J e K)**

Si precisa che dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile sono emerse due iscrizioni di ipoteca legale, di cui una risulta cancellata.

Da un'approfondita analisi è stato appurato che si tratta di due iscrizioni aventi ad oggetto un altro immobile, in quanto l'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto è stata ampliata





anche su identificativi privi di indicazione della sezione urbana AVV e subalterno; pertanto, possono essere escluse dall'elenco delle formalità pregiudizievoli.

Verifica diritti demaniali

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 21; rif. **Allegato M**).

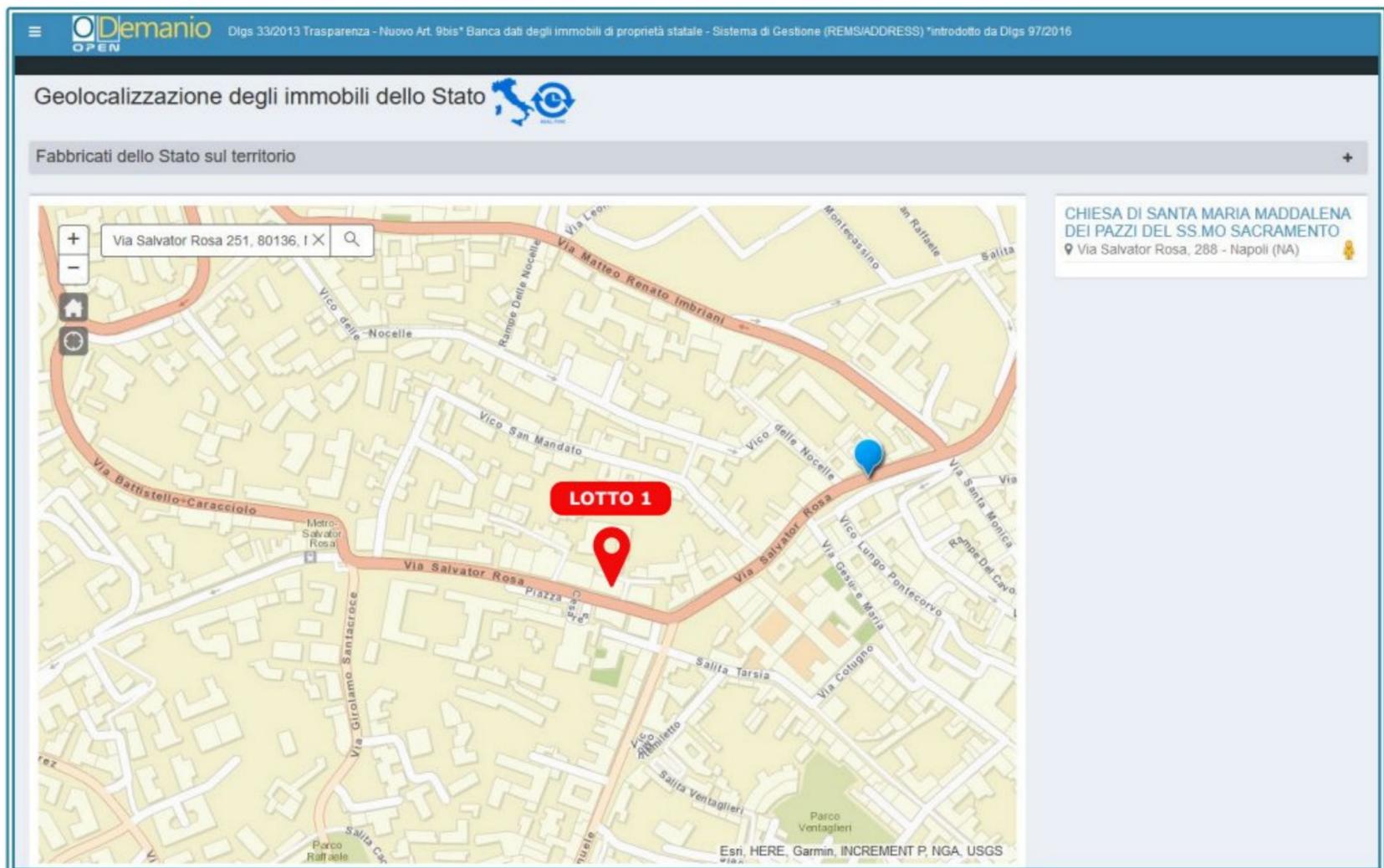


Figura 21 Cartografia piattaforma web Open Demanio





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott. Gabriele Montefusco
V Sezione Civile - RG E.I. 235/2024
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni sono gravati da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2024.0347464 del 12.07.2024.

Dalla certificazione – prot. n. 2024.0357252 del 19.07.2024 – rilasciata dalla **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima**, risulta che non vi sono terreni nel comune di Napoli gravati da usi civici. Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza.

In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti.

Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo.

I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui.

Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dalle ispezioni catastali eseguite, il cespite oggetto della procedura non è gravato né da censi né da livelli. (**rif. Allegato N**).

Vincoli e oneri di natura condominiale

Con richiesta prot. n. 170126 inviata il 9 luglio 2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale 1 di Napoli, l'esperto ha provveduto a richiedere i dati dell'amministratore pro tempore del Condominio Via Salvator Rosa n. 250 - C.f. 95025600636, che dal riscontro





ricevuto è risultato essere l'Avv. xxxxxx, in carica dal 01.12.2017. Pertanto, il sottoscritto ha inoltrato, a mezzo PEC, opportuna richiesta di informazioni.

Dalla documentazione rilasciata dal Avv. xxxxxx in qualità di amministratore del Condominio Via S. Rosa 250, risulta che:

- gli oneri condominiali insoluti da parte del sig. xxxxxx negli ultimi due anni ammontano ad € 355,70 per un totale maturato, considerando anche i precedenti periodi, pari a € 581,48;
- la quota ordinaria bimestrale a carico del sig. xxxxxx ammonta ad € 35,57;
- vi è un giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Napoli per ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo n. 4210/2023. (**rif. Allegato O**)

In definitiva, come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., che recita testualmente "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*" a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente che al momento ammontano, per il singolo LOTTO, ad **€ 355,70 (trecentocinquantacinque/70)** e che, considerando i tempi della procedura esecutiva, potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di **€ 355,70**, maturati negli ultimi due anni;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 24.04.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 9421 Registro Generale 12040 emesso da CORTE DI APPELLO DI NAPOLI;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: una variazione della distribuzione interna per la diversa disposizione del bagno e per una variazione del prospetto nord per la realizzazione di una finestra, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato in **€ 1.500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: una variazione della distribuzione interna per la diversa disposizione del bagno e per una variazione del prospetto nord per la realizzazione di una finestra, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 400,00
5	Oneri condominiali	€ 355,70
	TOTALE	€ 2.795,70





Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la redazione dell'APE e gli oneri condominiali (punti n. 2, 3, 4, 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.



Inquadramento urbanistico LOTTO 1

Lo strumento urbanistico vigente è la variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

L'art. 25 - Classificazione delle zone di PRG - delle Norme d'attuazione testo coordinato parte I, stabilisce che il territorio è classificato in zone e sottozone, in particolare la Tavola 5 relativa alla Zonizzazione, individua il complesso immobiliare in esame in *zona A* ovvero *Insedimenti di interesse storico*. (fig. 22; **rif. Allegato G**)

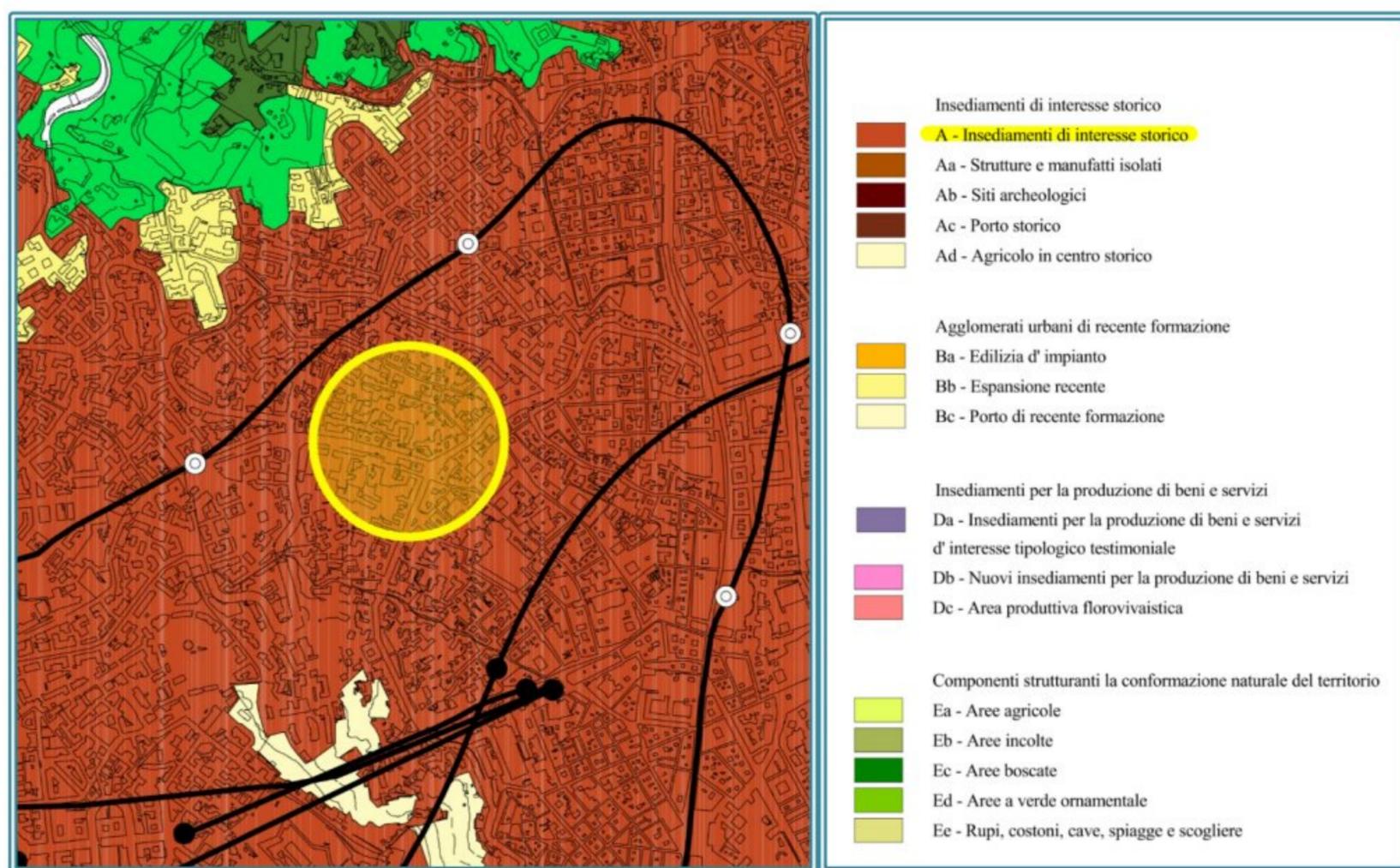


Figura 22 Estratto da Tavola 5 - Zonizzazione

Inoltre, nella Tavola 7, relativa alla classificazione tipologica, l'edificio viene individuato e classificato come *Unità edilizia di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco*. (fig. 23; **rif. Allegato G**)



Figura 23 Estratto da Tavola 7 – Classificazione tipologica

L'art. 69 comma 4, delle Norme d'attuazione testo coordinato Parte II che disciplina il centro storico, per l'Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, gli interventi consentiti sono:

- la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato;
- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui.

In particolare, il comma 4/c stabilisce che: *"il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria*

dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili".

Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 1

Andando ad analizzare la Tavola 14 relativa ai "Vincoli e aree di interesse archeologico", si evidenzia che il cespite ricade in area soggetta a vincolo archeologico. (fig. 24; **rif. Allegato**

G)

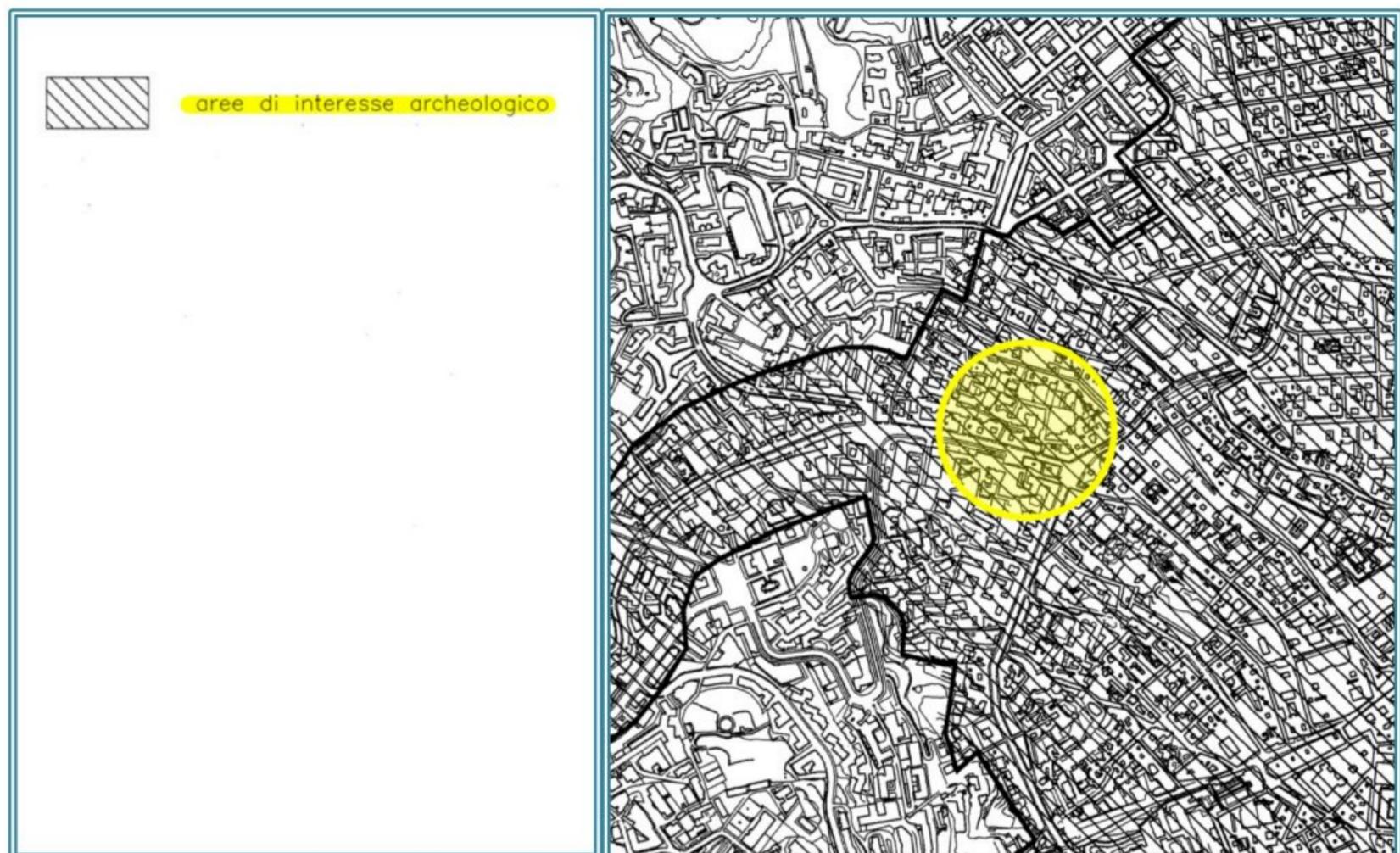


Figura 24 Estratto tav.14 - Vincoli e aree di interesse archeologico

Infine, l'immobile ricade in "area a instabilità bassa", come evidenziato nella tav.12 Vincoli geomorfologici; oltre a ciò, non vi sono altri vincoli, il cespite non ricade in area soggetto a vincolo paesaggistico (tav.13 Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985). (figg. 25-26; **rif. Allegato G)**

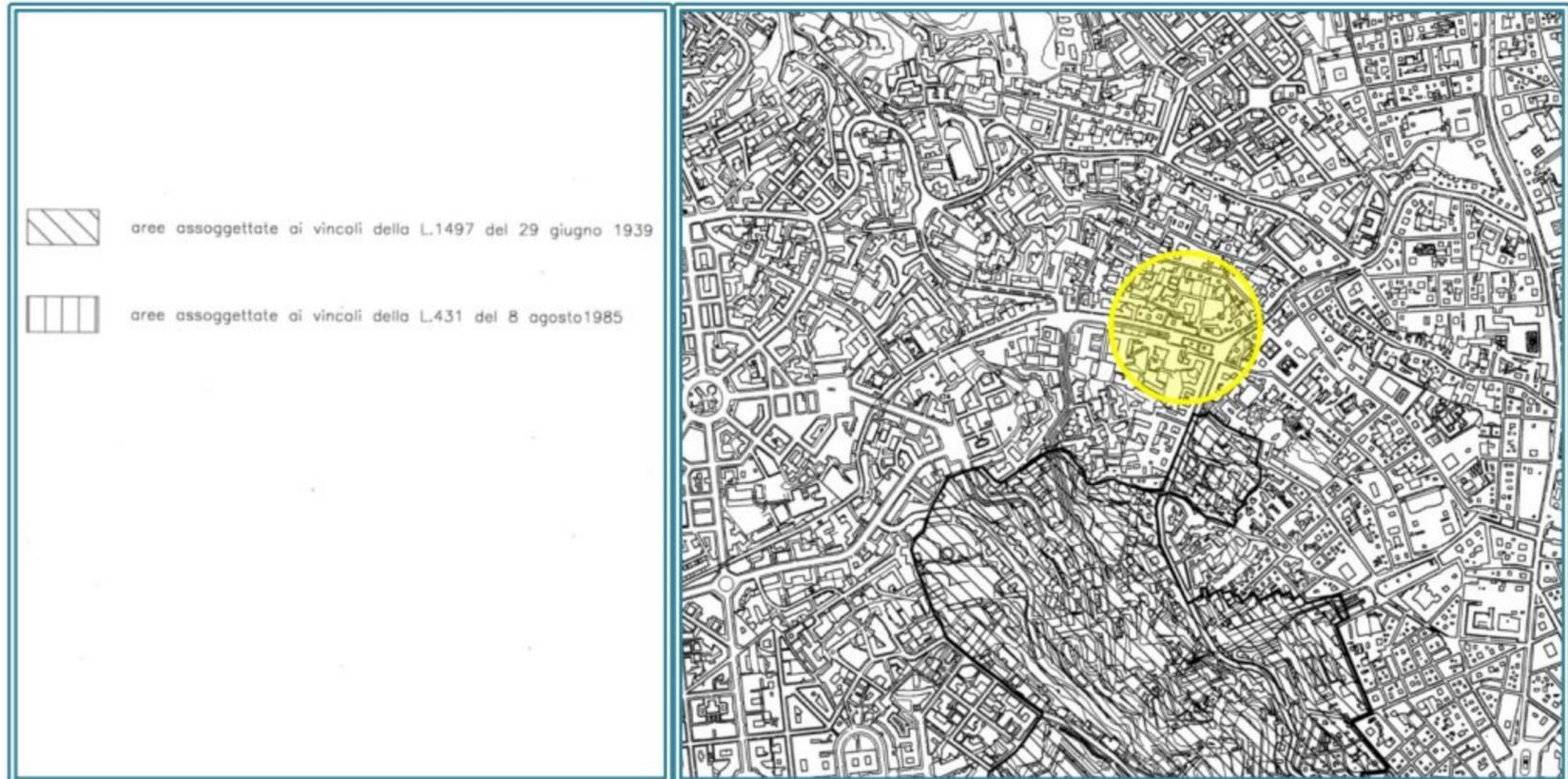


Figura 25 Estratto tav.13 - Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985

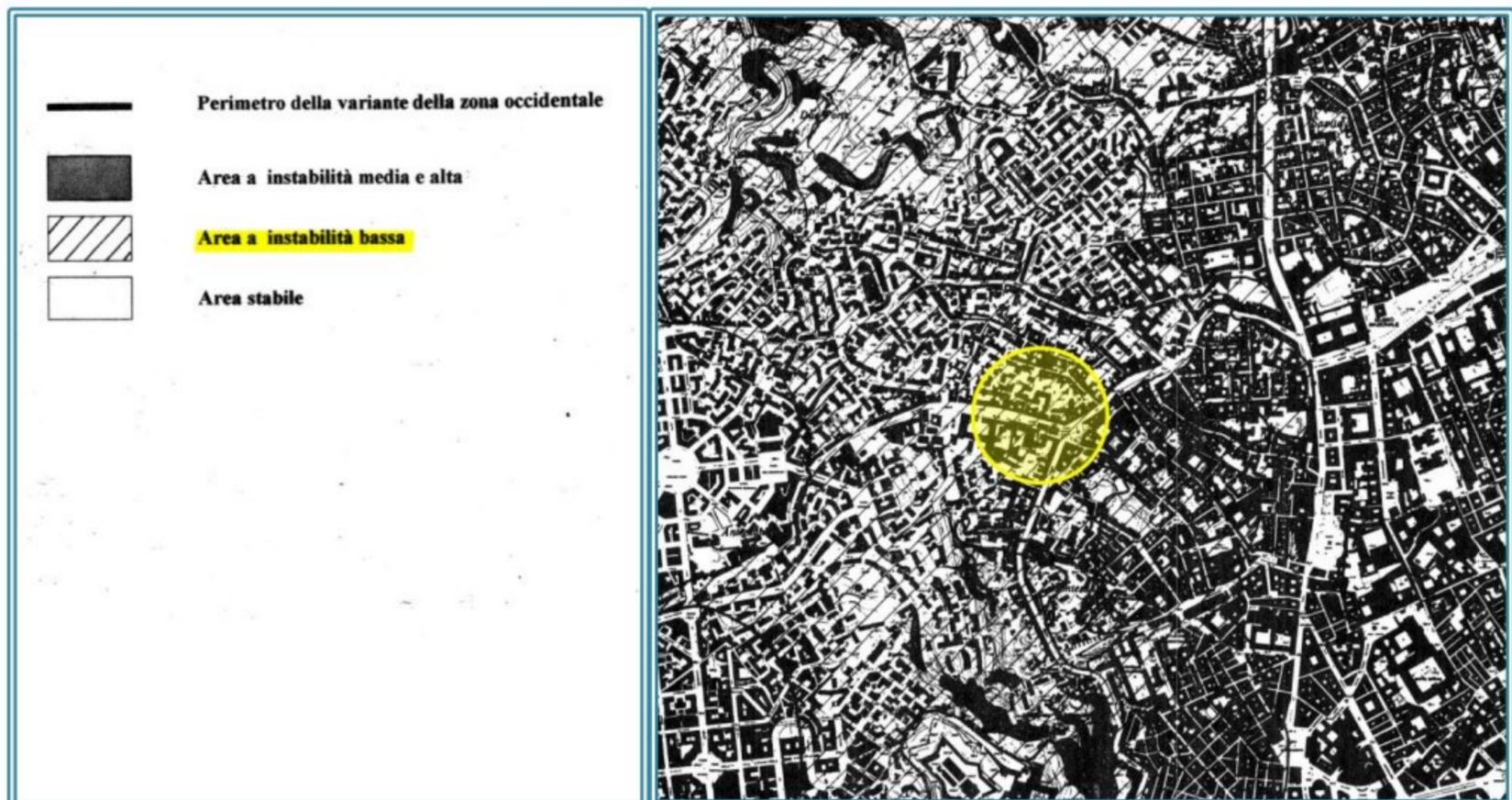


Figura 26 Estratto Tavola 12 - Vincoli geomorfologici



Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati LOTTO1

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **01 Luglio 2024** veniva inoltrata istanza **prot. n. 587169** al Comune di Napoli per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti.

In riscontro a ciò, trattandosi di un edificio storico preottocentesco e quindi costruito in data antecedente al 1900, dove l'obbligo di licenza edilizia era escluso, la ricerca non ha dato esito positivo in quanto non è stata recuperata nessuna documentazione in riferimento al fabbricato dove è collocato il cespite pignorato.

Inoltre, come riporta l'attestazione prot. n. 616226 del 09.07.2024 rilasciata dallo stesso Ente, la ricerca presso gli archivi, eseguita sia per nominativo che per posizione, non ha individuato pratiche edilizie (CILA, SCIA, sanatoria, etc).

Pertanto, a seguito di questo, l'unico elaborato agli atti su cui far riferimento per il confronto con lo stato reale dei luoghi, è la planimetria catastale presentata il 31.01.1940. (fig. 16;

rif. Allegato D)

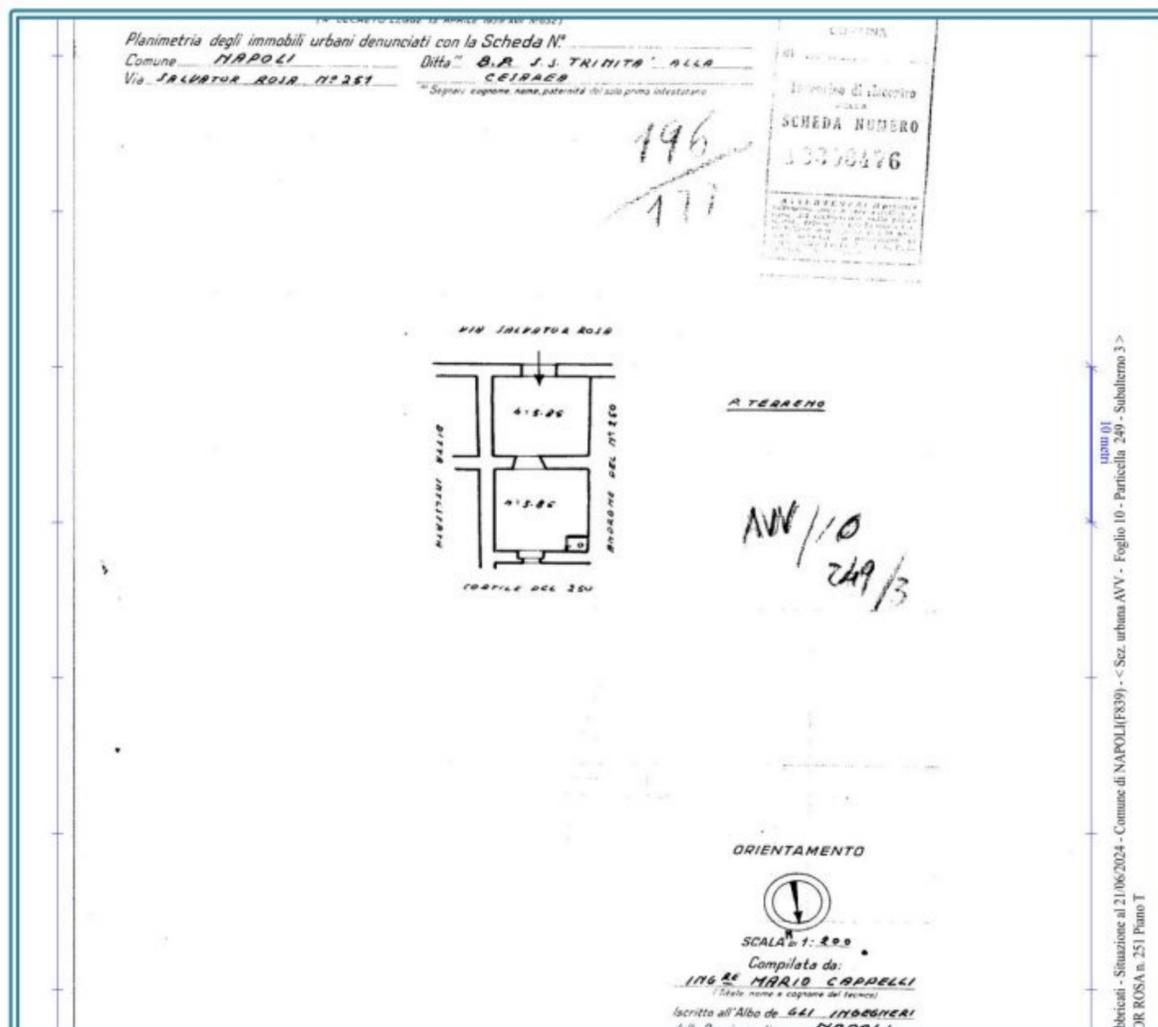


Figura 16 Pianta catastale (LOTTO 1)



Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 1

Come evidenziato al QuesitoB, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

- a.** Una **variazione della divisione interna**, per la diversa disposizione del wc;
- b.** Una **variazione del prospetto nord**, per la realizzazione della finestra del wc. (fig. 27; rif. Allegato F)

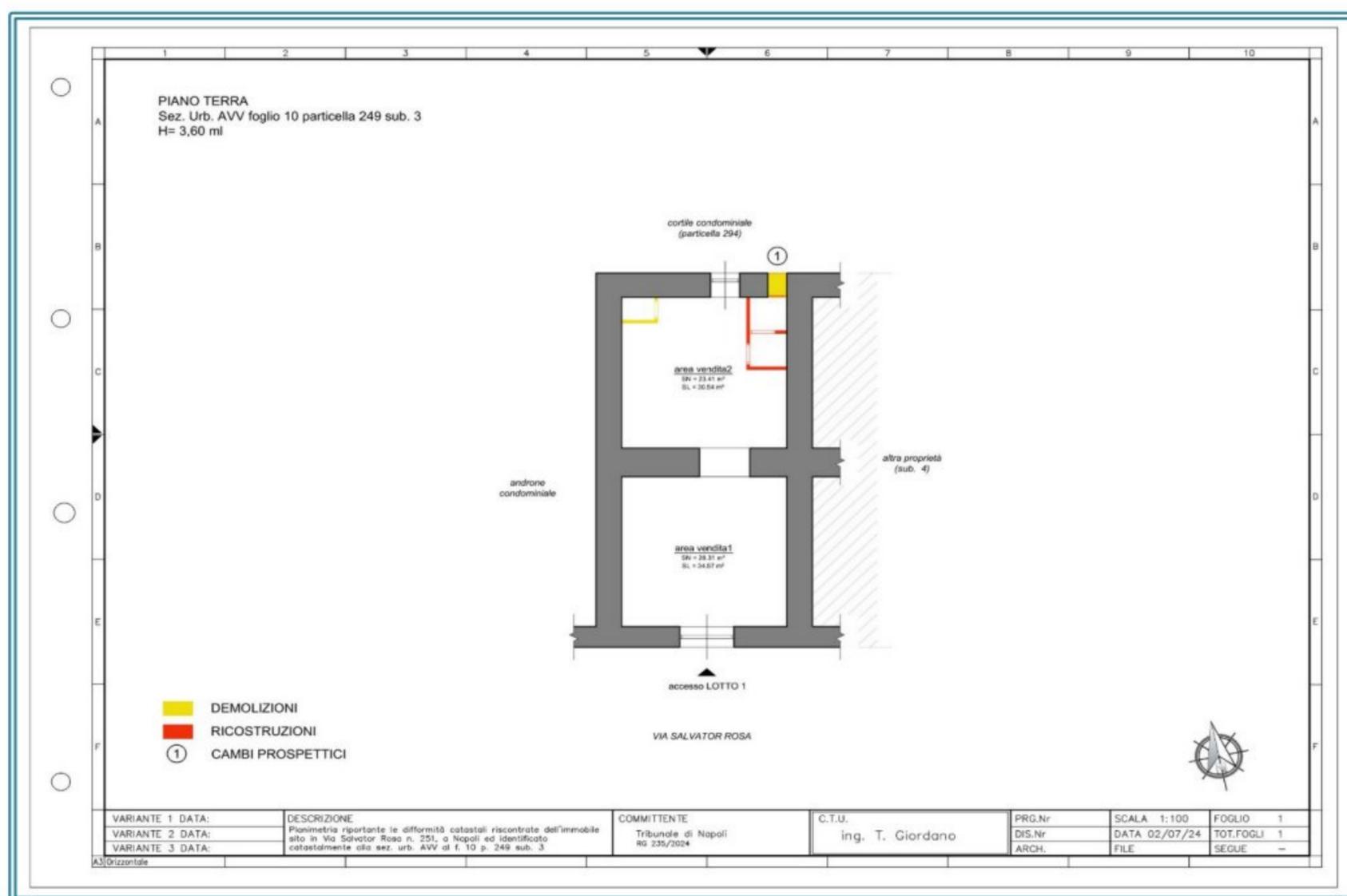


Figura 27 Schema difformità LOTTO 1

Pertanto, le difformità che hanno interessato la variazione della distribuzione degli spazi interni, potranno essere sanate attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in **€ 800,00 (Ottocento/00)** da decurtarsi dal valore del bene. Mentre, per la difformità che ha interessato il cambio prospettico, si dovrà procedere al ripristino totale delle opere (art. 69 comma 4/c delle Norme d'attuazione Parte II Centro storico) il cui costo si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.



Quesito F: Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto. 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Come illustrato nella premessa, l'immobile oggetto di questa relazione è identificato come LOTTO 1 e si tratta di un NEGOZIO sito in Napoli nel quartiere Avvocata in Via Salvator Rosa n. 251, censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. AVV al Foglio 10 particella 249 Subalterno 3, Piano T, Categoria C/1, Zona censuaria 7, Classe 3, Consistenza 38 m², Rendita € 414,10, Superficie Totale 51 m². L'analisi dell'esperto evidenzia che il cespite in questione non è frazionabile pertanto il LOTTO 1 verrà venduto nella sua interezza nello stato in cui si trova.

Quesito G: Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.





Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima. Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica. Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali. Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".





Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.





La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*





Metodologia di stima LOTTO 1

Per "più probabile valore di mercato" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.





Pertanto, si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla pratica edilizia, al ripristino delle opere e alla pratica catastale** dell'immobile;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

LOTTO 1

1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:



- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.

1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 2.100,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.600,00 €/m² e 3.750,00 €/m², in linea con il prezzo ottenuto. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

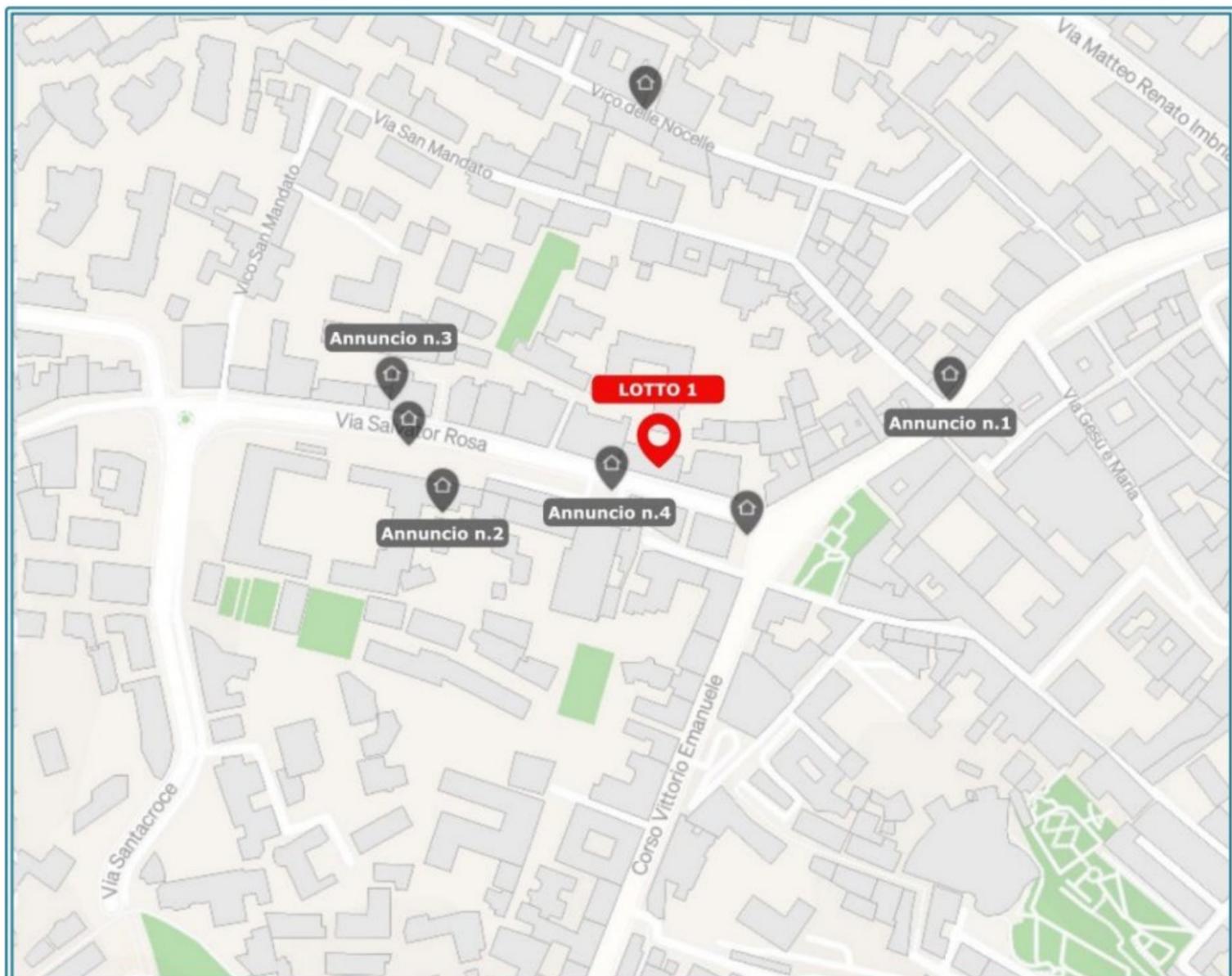


Figura 28 Mappa raffigurante la posizione del cespite e gli immobili considerati



Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<p>ANNUNCIO N.1</p> <p>Prezzo: 75.000 € Superficie: 25 m² Prezzo al m²: 3.000 €/m² 📍 Via Salvator Rosa, Napoli (NA) Agenzia: Affiliato Tecnorete Soluzione Impresa Srl</p>		0,80	2.400,00	0,90	2.160,00
<p>ANNUNCIO N.2</p> <p>Prezzo: 83.000 € Superficie: 45 m² Prezzo al m²: 1.844 €/m² 📍 Via Salvator Rosa, Napoli (NA) Agenzia: Amma Impresa Srl</p>		1,30	2.397,20	0,90	2.157,48
<p>ANNUNCIO N.3</p> <p>Prezzo: 55.000 € Superficie: 30 m² Prezzo al m²: 1.833 €/m² 📍 Via Salvator Rosa, Napoli (NA) Agenzia: Amma Impresa Srl</p>		0,95	1.741,35	0,90	1.567,22
<p>ANNUNCIO N.4</p> <p>Prezzo: 150.000 € Superficie: 60 m² Prezzo al m²: 2.500 €/m² 📍 Piazza Cesarea, Napoli (NA) Agenzia: Papaccio Immobiliare</p>		0,90	2.250,00	0,90	2.025,00
PREZZO MEDIO					1.977,43

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);





b) *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.977,43 €/m²**; **(rif. Allegato L)**

2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona C26 (Semicentrale/SANITÀ - OSS. ASTRONOMICICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE), si rileva che per negozi, i valori sono compresi tra i 1.550,00 €/m² ed i 3.100,00 €/m² con un valore medio pari a **2.325,00 €/m²**. (fig. 18, **ref. Allegato L**)

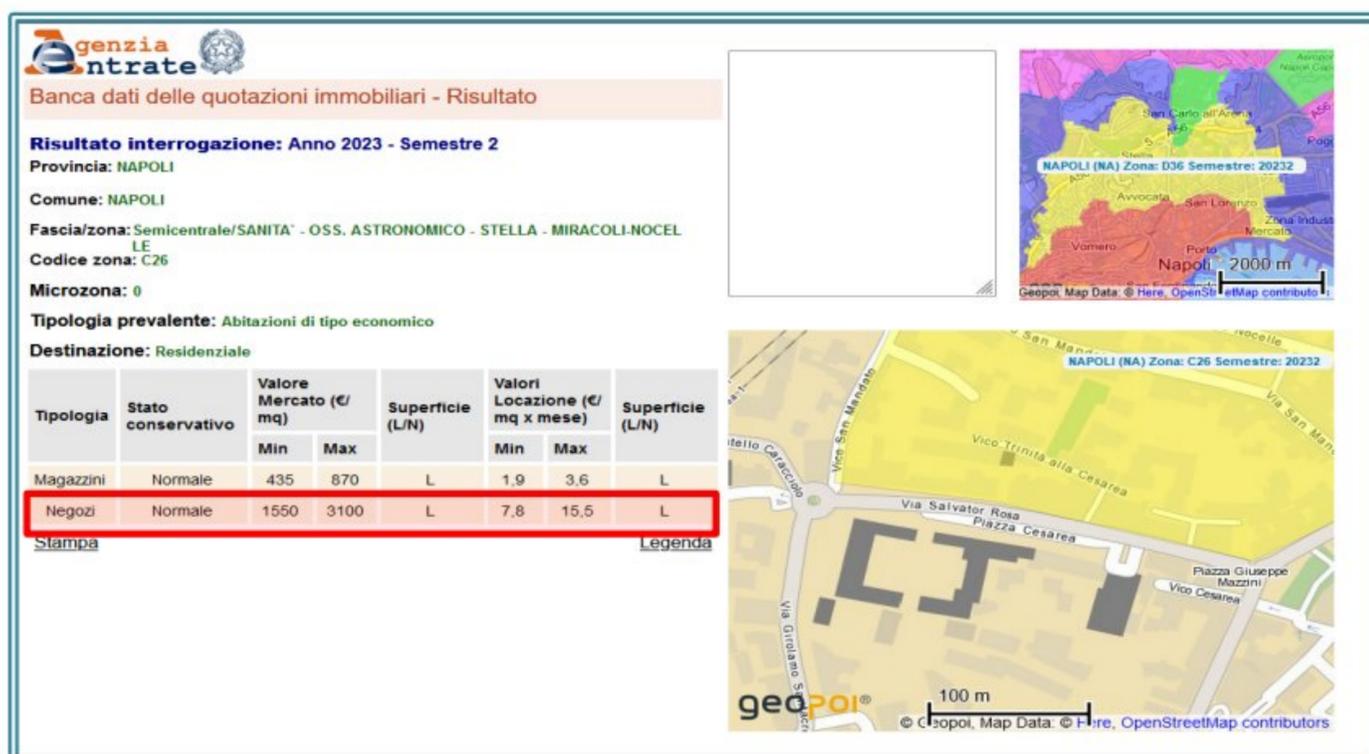


Figura 18 Estratto da cartografia GEOPOI





3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Centro Corso Vittorio Emanuele Da Piazza Mazzini a S. Maria Apparente, si rileva una quotazione per negozi un valore compreso tra i 1.648,00 €/m² ed i 3.594,00 €/m², con un valore medio di **2.621,00 €/m²**; (fig. 29; rif. **Allegato L**)

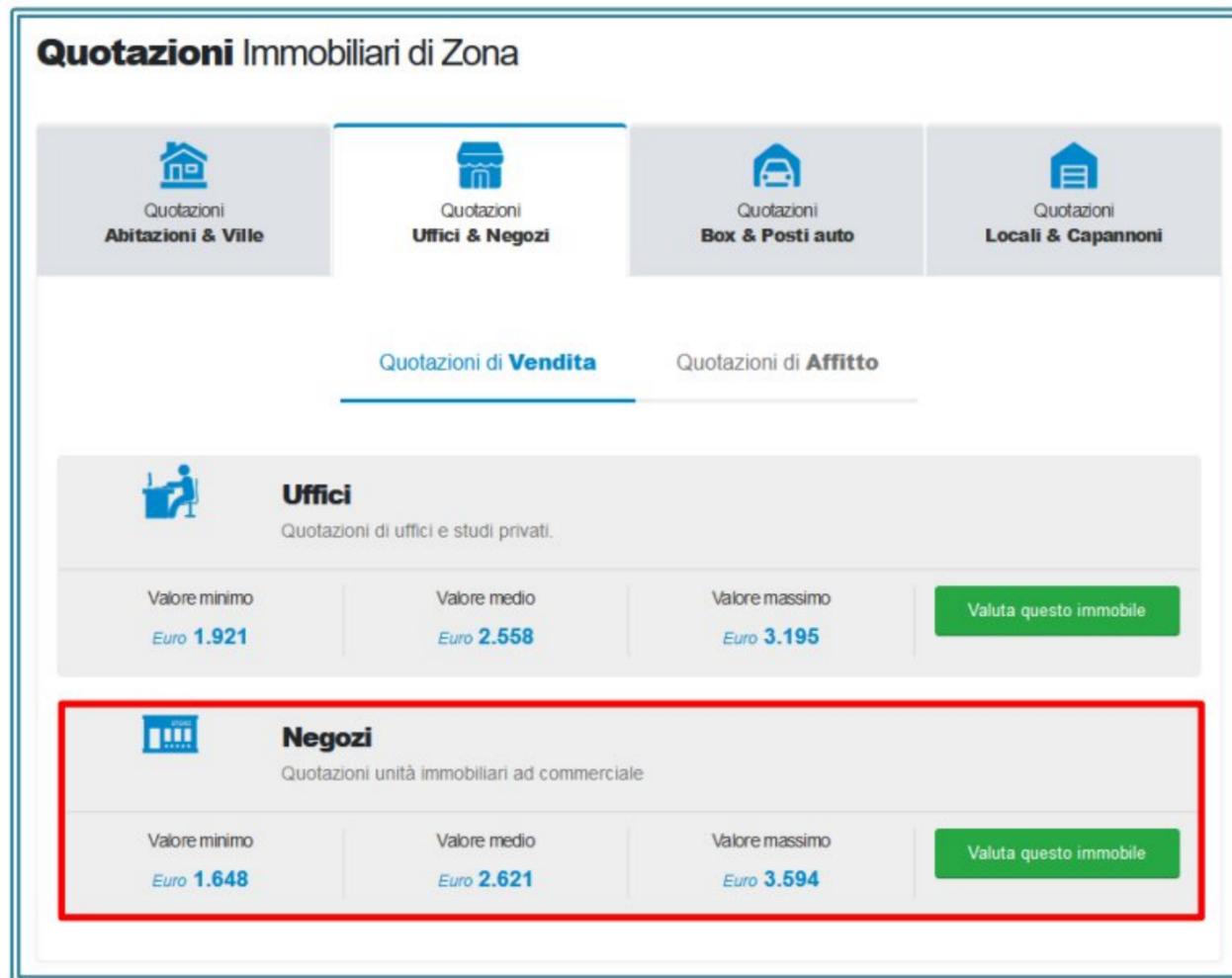


Figura 29 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **2.307,81 €/m²**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$2.307,81 \text{ €/m}^2 \times 69,37 \text{ m}^2 = \text{€ } 160.092,78$$





2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,¹ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	IV	esposizione prevalente dell'immobile
	V	luminosità
	VI	altezza dal piano stradale
	VII	accessibilità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	VIII	vetustà fabbricato
	IX	stato d'uso e manutenzione immobile
	X	finiture civili
	XI	dimensione e forma delle aperture
	XII	stato manutentivo impianti
	XIII	distribuzione spazi
	XIV	Accesso portatori handicap

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

¹ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
	LOCALIZZAZIONE	30%	48.027,83	ubicazione in relazione ai servizi vicinanza agli assi principali disponibilità di parcheggio	48.027,83 50.429,23 50.429,23	1,05 1,00 0,95
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	47.907,76		
POSIZIONE	25%	40.023,20	esposizione prevalente luminosità altezza dal piano stradale accessibilità	40.023,20 39.222,73 37.653,82 37.653,82	0,98 0,96 1,00 1,00	39.222,73 37.653,82 37.653,82 37.653,82
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	37.653,82		
TIPOLOGICHE	20%	32.018,56	vetustà fabbricato stato d'uso e manutenzione finiture civili dimensione e forma aperture stato manutentivo impianti distribuzione spazi accesso portatori handicap	32.018,56 30.417,63 31.938,51 31.938,51 33.535,44 33.535,44 33.535,44	0,95 1,05 1,00 1,05 1,00 1,00 0,96	30.417,63 31.938,51 31.938,51 33.535,44 33.535,44 33.535,44 32.194,02
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	32.194,02		
PRODUTTIVE	25%	40.023,20	appetibilità ai fini locativi stato di possesso immobile assenza di vizi del bene	40.023,20 40.023,20 39.622,96	1,00 0,99 0,95	40.023,20 39.622,96 37.641,81
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	37.641,81		
	100%	160.092,78	----->		155.397,42	

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 155.397,42.**

3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti B ed E sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito E. Si stima il costo per la pratica e il ripristino delle opere in **€ 1.500,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 153.497,42** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere e della pratica catastale.





4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.
- Gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni ammontano ad un importo pari a **€ 355,70**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza;

Si ottiene quindi un valore di **€ 152.941,72** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 145.294,63 che si arrotonda in **€ 145.000,00 (Centoquarantacinquemila/00).**





Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 51 pagine dattiloscritte unitamente a n. 21 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

ALLEGATI:

- A.** *Certificazione notarile agli atti;*
- B.** *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- C.** *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetria riportante i coni ottici;*
- D.** *Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, visura storica, pianta catastale attuale, schema difformità catastali;*
- E.** *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
- F.** *Planimetria riportante le difformità;*
- G.** *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Variante del Piano regolatore generale (PRG) con Norme di attuazione Parte II; Estratto da tavola "Zonizzazione"; Estratto da tavola "Classificazione tipologica"; Estratto da tavola "vincoli e aree di interesse archeologico"; Estratto da tavola "Vincoli Paesaggistici"; Estratto da tavola "Vincoli geomorfologici";*
- H.** *Documentazione urbanistica: Attestazione area urbanistica prot. n. 616226 del 09.07.2024;*
- I.** *Atti di provenienza: Atto di compravendita notaio Costantino De Feo del 15.02.1993; Nota di trascrizione;*
- J.** *Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobile;*
- K.** *Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*
- L.** *Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona C26; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato di vendita e affitto;*





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott. Gabriele Montefusco
V Sezione Civile - RG E.I. 235/2024
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

- M.** Cartografia esistenza vincoli demaniali;
- N.** Certificazione usi civici;
- O.** Documentazione condominiale;
- P.** Certificato di matrimonio; Certificato di residenza;
- Q.** Verbale di sopralluogo;
- R.** Contratto di locazione; Visura camerale locatario;
- S.** Virtual Tour 360°;
- T.** Schema sintetico-descrittivo del lotto;
- U.** Invio produzione alle parti.

- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 15.07.2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano



Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

328 339 55 02 | tommasogiordano1977@gmail.com | Via Diaz, 8
tommaso.giordano@ingpec.eu | Napoli 80133