

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV[^] Sezione Civile

Procedura: TICINO SPV SRL c/o xxxxx. R.G.E. n. 585/2023

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE

DELL'ESECUZIONE:

Dr. ssa Mariarosaria STANZIONE

OGGETTO:

Perizia di stima dell'immobile sito in Napoli alla Vincenzo Tiberio n. 14 (ex Via Cinthia 21-22) – SCALA A – PIANO VI – int. 13

CREDITORE

PROCEDENTE:

TICINO SPV SRL, con sede in ROMA (RM), C.F. 16030641001, rappresentata e difesa dall' Avv. Benedetto GARGANI e dall'avv. Guido GARGANI, entrambi con studio in ROMA
pec: benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it
pec: guidogargani@pec.studiolegalegargani.it

DEBITORI

ESECUTATI:

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli al Corso Secondigliano n. 256, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

CUSTODE

GIUDIZIARIO:

Dott. Antonio PICCOLO, con studio in Napoli alla Via Giuseppe Bonito n. 19
pec: antonio.piccolo2@odcecnapoli.it

MANDATO:

All'udienza del 20.12.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Mariarosaria STANZIONE, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<u>QUESITO n.1:</u>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<u>QUESITO n. 2:</u>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<u>QUESITO n. 3:</u>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<u>QUESITO n. 4:</u>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<u>QUESITO n. 5:</u>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<u>QUESITO n. 6:</u>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<u>QUESITO N. 7:</u>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<u>QUESITO n. 8:</u>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<u>SEZIONE A:</u>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<u>SEZIONE B:</u>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<u>QUESITO n. 9:</u>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<u>QUESITO n. 10:</u>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<u>QUESITO n. 11:</u>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<u>QUESITO n. 12:</u>	procedere alla valutazione dei beni.
<u>QUESITO n. 13:</u>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<u>QUESITO n. 14:</u>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da **TICINO SPV SRL**, con sede in ROMA (RM), C.F. 16030641001 nei confronti di xxxxx per i diritti da essi vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui i soggetti sopraindicati sono pieni ed esclusivi comproprietari per la quota del 50% ciascuno:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Napoli alla Via Vincenzo Tiberio n. 14, piano sesto, sc. A, int. 13, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez CHI Fg 5 p.IIIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 16.01.2020, a firma del Notaio NICCOLO' TIECCO di PERUGIA (PG), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'**Allegato n. 1**).

Il creditore procedente non ha depositato estratto catastale storico e i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, sig. xxxxx e contro la coniuge dello stesso, tale xxxxx

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Il debitore esecutato, all'atto di acquisto e/o divisione dei beni era libero o unito in matrimonio, come indicato nell'estratto di matrimonio di cui all'**Allegato n. 22**).

Come già specificato ed indicato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, i coniugi, in data 01/07/2009 rep. 33734 a rogito del Notaio Ornella Del Gaudio, del distretto notarile di Napoli, gli sposi xxxxx, come sopra identificati, hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 07/07/2009

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto, quindi, ad acquisire il certificato di matrimonio presso il Comune dove è stato celebrato lo stesso (vedi **Allegato n. 22**).

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

in merito alla provenienza:

- a) trascrizione in data 12.07.2005 nn. 12483/25643** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio IACCARINO GIANCARLO di NAPOLI del 24.11.2005, rep. 14329/8061 col xxxx e xxxxx acquistavano da **xxxxx** con sede in xxxxx C.F. xxxxx (proprietario per 1/1) la quota pari alla piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Cinthia n. 21 (oggi Via Vincenzo Tiberio n. 14-21), Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 4)

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

“unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via Cinthia n.ri 21/22/23 nel complesso immobiliare denominato "Parco Residenziale San Paolo" e precisamente: appartamento posto al sesto piano della scala "A", distinto con il numero interno 13, avente accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa scale, con pianerottolo altra unità immobiliare interno 12 scala B e con Viale delle Rose. Riportato nel catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: sez.CHI, foglio 5, particella 155, sub.11, piano 6, scala A, int. 13, z.c. 10A, cat. A2, classe 5, vani 6, R.C. euro 743,70.”

Si precisa che per quanto concerne l'iscrizione ipotecaria n. 30248/7661 accesa presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 30/10/2004 per la complessiva somma di € 22.950.000,00 di capitale, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A., con sede in Verona, e contro "xxxxx", con sede in xxxxx, nascente da atto per Notaio Alfonso Ajello di Milano, in data 28/10/2004, repertorio n. 432624 – raccolta n. 60921, e gravante, tra l'altro, sull'immobile in oggetto, la stessa non è più pregiudizievole in quanto è stato prestato consenso alla sottrazione del bene in oggetto dalla suindicata formalità ipotecaria, con atto a firme autenticate dal Notaio Carmen CECERE, di Roma, in data 06/10/2005, repertorio n. 4035 – raccolta n. 3492, registrato a Roma 2 il 14/10/2005.

A seguito di quanto suindicato, il bene, all'atto di acquisto, risultava, quindi, libero dal vincolo ipotecario precedentemente costituito e la situazione di proprietà, di libertà e di disponibilità relativa la bene era piena.

- b) trascrizione in data 30.10.2004 nn. 30247/18099** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Alfonso AJELLO di Milano del 28.10.2004, rep. 432623/60920 col quale la società **xxxxx** CON SEDE IN xxxxx C.F. xxxxx acquistava dalla società "**xxxxx**" con sede in xxxxx C.F. xxxxx (proprietario per 1/1) la quota pari alla piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Cinthia n. 21 (oggi Via Vincenzo Tiberio n. 14-21), Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

(vedi nota di trascrizione dell'atto di acquisto di cui all'allegato 24)

Nel predetto atto si specifica che:

LA PARTE VENDITRICE CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO PERVENUTI ALLA SOCIETA' "xxxxx" IN FORZA DI ATTO DI CONFERIMENTO DI RAMO D'AZIENDA DA PARTE DELLA SOCIETA' "xxxxx." RICEVUTO DALLA DOTT.SSA DANIELA DADO NOTAIO IN TRIESTE IL 10 GENNAIO 2002 N.RO 60773/4309 DI REPERTORIO, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI TRIESTE, ATTI PUBBLICI - IL 30 GENNAIO 2002 AL N. 202/1 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI IL 19 AGOSTO 2002 AI N.RI 23857/17577. LA SOCIETA' "xxxxx" HA DELIBERATO DI MODIFICARE LA PROPRIA DENOMINAZIONE SOCIALE IN "xxxxx" IN FORZA DI VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA RICEVUTO DAL NOTAIO DR.SSA DANIELA DADO DI TRIESTE IN DATA 11 GIUGNO 2002 N. 62555/4508 DI REPERTORIO, REGISTRATO A TRIESTE, ATTI PUBBLICI IL 18GIUGNO 2002 AL N. 2854. ALLA SOCIETA' "xxxxx" GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO PERVENUTI NEL SEGUENTE MODO: - PER QUANTO RIGUARDA L'INTERO ISOLATO DI VIA CINTIA N. 21-22-23, IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA RICEVUTO DAL NOTAIO DOTT. CARLO CRISCUOLO DI NAPOLI IN DATA 9 LUGLIO 1970 N. 18733/3933 DI REPERTORIO, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI, ATTI PUBBLICI IL 23 LUGLIO 1970 AL N. 15967 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI IL 13 LUGLIO 1970 AI N.RI 30941/22793, AL QUALE ATTO, PATTI E SERVITU' IN ESSO CONTENUTI SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO COME SE INTEGRALMENTE RIPORTATI NEL TRASCRIVENDO ATTO; - PER QUANTO RIGUARDA L'UNITA' IMMOBILIARE DI VIA CINTIA N. 20, IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA RICEVUTO DAL NOTAIO DOTT. CARLO CRISCUOLO DI NAPOLI IN DATA 14 OTTOBRE 1971 N. 19004/4124 DI REPERTORIO, REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI, ATTI PUBBLICI IL 27 OTTOBRE 1971 AL N. 22059 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI IL 16 OTTOBRE 1971 AI N.RI 46533/34368, AL QUALE ATTO, PATTI E SERVITU' IN ESSO CONTENUTI SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO COME SE INTEGRALMENTE RIPORTATI NEL TRASCRIVENDO ATTO. CON RIFERIMENTO ALL'INTERO ISOLATO, COSTITUITO DAI FABBRICATI 21-22-23, SI RICHIAMA IL SOPRACITATO ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO DOTT. CARLO CRISCUOLO DI NAPOLI IN DATA 9LUGLIO 1970 N. 18733/3933 DI REPERTORIO CHE, OLTRE A RAPPRESENTARE GRAFICAMENTE IL COMPLESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI COMPRAVENDITA, RIPORTA PATTI E CONDIZIONI PARTICOLARI (ARTICOLI TERZO, QUARTO E QUINTO) E LE NORME CHE REGOLANO L'INTERO PARCO RESIDENZIALE SAN PAOLO (ALLEGATO D AL SOPRACITATO ATTO), CON LE RELATIVE QUOTE MILLESIMALI SPETTANTI AI FABBRICATI 21-22-23. CON RIFERIMENTO ALL'UNITA' IMMOBILIARE COMPRESA NEL FABBRICATO 20, SI RICHIAMA IL SOPRACITATO ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO DOTT. CARLO CRISCUOLO DI NAPOLI IN DATA 14 OTTOBRE 1971 N. 19004/4124 DI REPERTORIO, CHE, OLTRE A RAPPRESENTARE GRAFICAMENTE IL CONTORNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI COMPRAVENDITA, RIPORTA PATTI E CONDIZIONI PARTICOLARI E RICHIAMA IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI DEPOSITATO AGLI ATTI DEL DOTT. CARLO CRISCUOLO IL 26 SETTEMBRE 1968, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI IL 30 SETTEMBRE 1968 AI N.RI 44843/32438.

c) trascrizione in data 07.11.2003 nn. 26729/17236 nascente da delibera assembleare per rogito Notaio Daniela DADO di Trieste del 11.06.2002, rep. 62555/4508 col quale la società **xxxxx** modificava la propria denominazione in società **"xxxxx"** con sede in xxxxx C.F. xxxxx (proprietario per 1/1)

d) trascrizione in data 19.08.2002 nn. 23857/17577 nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Daniela DADO di Trieste del 10.01.2002, rep. 60773/4309 col quale la società **"xxxxx"** conferiva un ramo d'azienda alla società **"xxxxx."** con sede in xxxxx C.F. xxxxx (proprietario per 1/1) contenute tra gli altri immobili, la quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Vincenzo Tiberio n. 14-21, Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.lla 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

(vedi nota di trascrizione dell'atto di acquisto di cui all'allegato 25)

e) **trascrizione in data 13.07.1970 nn. 30941/22793** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Carlo CRISCUOLO di Napoli del 09.07.1970, rep. 18733/3933 col quale la società "xxxxx" acquistava la quota pari alla piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Vincenzo Tiberio n. 14-21, Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 5)

in merito alle formalità pregiudizievoli:

f) **iscrizione in data 12.07.2005 nn. 25644/10292** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di debito della complessiva somma di € 700.000,00 di cui € 350.000,00 per quota capitale, a favore di **FINECO BANK SPA**, con sede in MILANO (MI), C.F. 01392970404, e contro xxxxx e xxxxx, debitori datori di ipoteca, nascente da atto per Notaio GIANCARLO IACCARINO di Massa Lubrense del 08.07.2005, rep. 14330/8062 e gravante sul diritto di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli Via Vincenzo Tiberio n. 14-21, Scala A, piano 6°, int 13, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

g) **iscrizione in data 04.04.2006 nn. 14102/6055** derivante da ipoteca LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 per € 32.767,52 a favore di GEST LINE SPA e contro xxxxx, nascente da atto amministrativo e gravante sul diritto di piena proprietà di ½ dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Vincenzo Tiberio n. 14-21, Scala A, piano 6°, int 13, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

h) **trascrizione in data 06.10.2017 nn. 26477/19947** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 26/09/2017 rep. 30153/2017, a favore di **UNICREDIT SPA**, con sede in ROMA (RM), C.F. 00348170101 e contro xxxxx e xxxxx gravante sul diritto di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Cinthia n. 21 (oggi Via Vincenzo Tiberio n. 14), Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

i) **trascrizione in data 24.11.2023 nn. 33710/26073** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 10/11/2023 rep. 19298/2023, a favore di **TICINO SPV S.R.L.**, con sede in ROMA (RM), C.F. 16030641001 e contro xxxxx e xxxxx gravante sul diritto di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Cinthia n. 21 (oggi Via Vincenzo Tiberio n. 14), Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all' **Allegato n. 2)**

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all' **Allegato n. 2)**

Il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, con le relative annotazioni marginali.

Il rapporto di coniugio è stato contratto in data 27/04/1991.

Come indicato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, i coniugi, in data 01/07/2009 rep. 33734 a rogito del Notaio Ornella Del Gaudio, del distretto notarile di Napoli, gli sposi xxxxx, come sopra identificati, hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 07/07/2009

Il sottoscritto ha estratto, il certificato di matrimonio relativo al precedente rapporto di coniugio, che si riporta in allegato. Vedi **Allegato n. 22)**

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento **Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**24.11.2023**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di xxxxx (proprietario per 1/2) e xxxxx (proprietaria per 1/2).

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio IACCARINO GIANCARLO di MASSA LUBRENSE del 24.11.2005, rep. 14329/8061, trascritto in data 12.07.2005 nn. 12483/25643.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Vincenzo Tiberio n. 14, (ex. Via Cinthia n. 21) , Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riporta all' **Allegato n. 4).**

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota della piena proprietà e non divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, Dott. Antonio PICCOLO, eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **03.01.2024**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del sig. Pxxxxx (proprietario per 1/2), che consentiva all'ausiliario libero accesso all'immobile pignorato.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano sesto dello stabile in cui è allocato, alla scala A, con accesso da doppio ingresso dalla cassa scale, composto di 6 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quale ampi balconi frontistanti le aree interne al Parco in cui è allocato lo stabile.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con viale interno al parco da un lato, con Viale Maria Bakunin, con vano ascensore e con ballatoio della cassa scale, salvo altri.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 6)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 7)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 8)**.

2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Esistono variazioni catastali intervenute prima e dopo il pignoramento.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 8)**.

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere FUORIGROTTA alla Via Vincenzo Tiberio n. 14 – ex. Parco S. Paolo, e si compone di NOVE piani.

L'immobile è sito in zona semicentrale, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 1967, a seguito di **licenza edilizia n. 1158 del 28/11/1961** e successiva **variante n. 566 del 21/06/1963**, rilasciate dal Comune di Napoli, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione.

L'Ente, poi, a seguito dei predetti titoli urbanistici, rilasciava licenza di abitabilità in data 19/08/1970, pratica n. 54/70 ab.

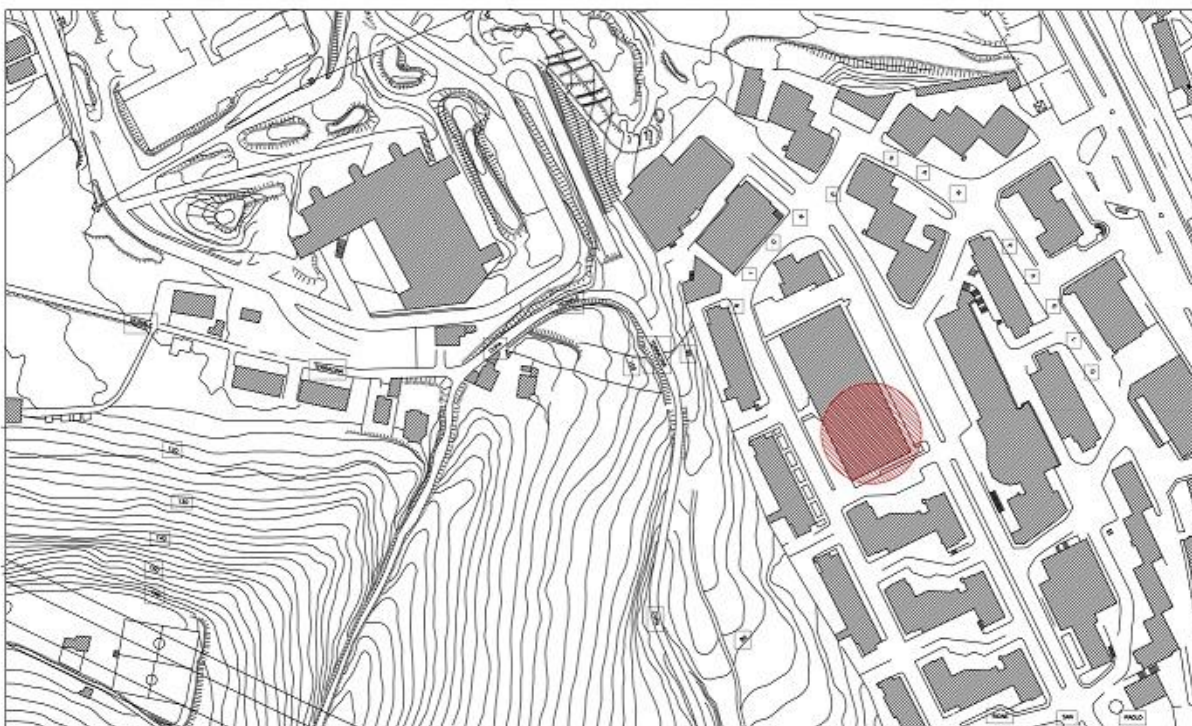
A seguito di difformità nella costruzione dello stabile, rispetto alle Licenze Edilizie summenzionate, la società costruttrice, in data 28/03/1986, inoltrava all'Ente comunale domande di sanatoria per gli abusi commessi, aventi prot. n. 1831/3/86 e prot. 1834/3/86.

L'Ente comunale, in data 12/05/1995, rilasciava permesso in sanatoria per gli abusi commessi, a mezzo concessione edilizia in sanatoria n. 59/95, per cui l'intero immobile risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali in c.a. con tamponature di chiusura dello spessore di circa 40 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione e non ha altri fabbricati in aderenza, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti; è servito da una buona viabilità di contorno; è situato in zona semicentrale della città.

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.

Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Foglio 184 p.la 282

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche **Allegato n. 13**).

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Viale Maria Bakunin



Vista accesso da Via V. Tiberio



Vista strada di accesso allo stabile



Vista immobile in cui è allocato il bene

Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista stabile in cui è allocato il bene



Individuazione bene pignorato da Viale Bakunin



Individuazione immobile in cui è allocato il bene



Vista cancello di accesso

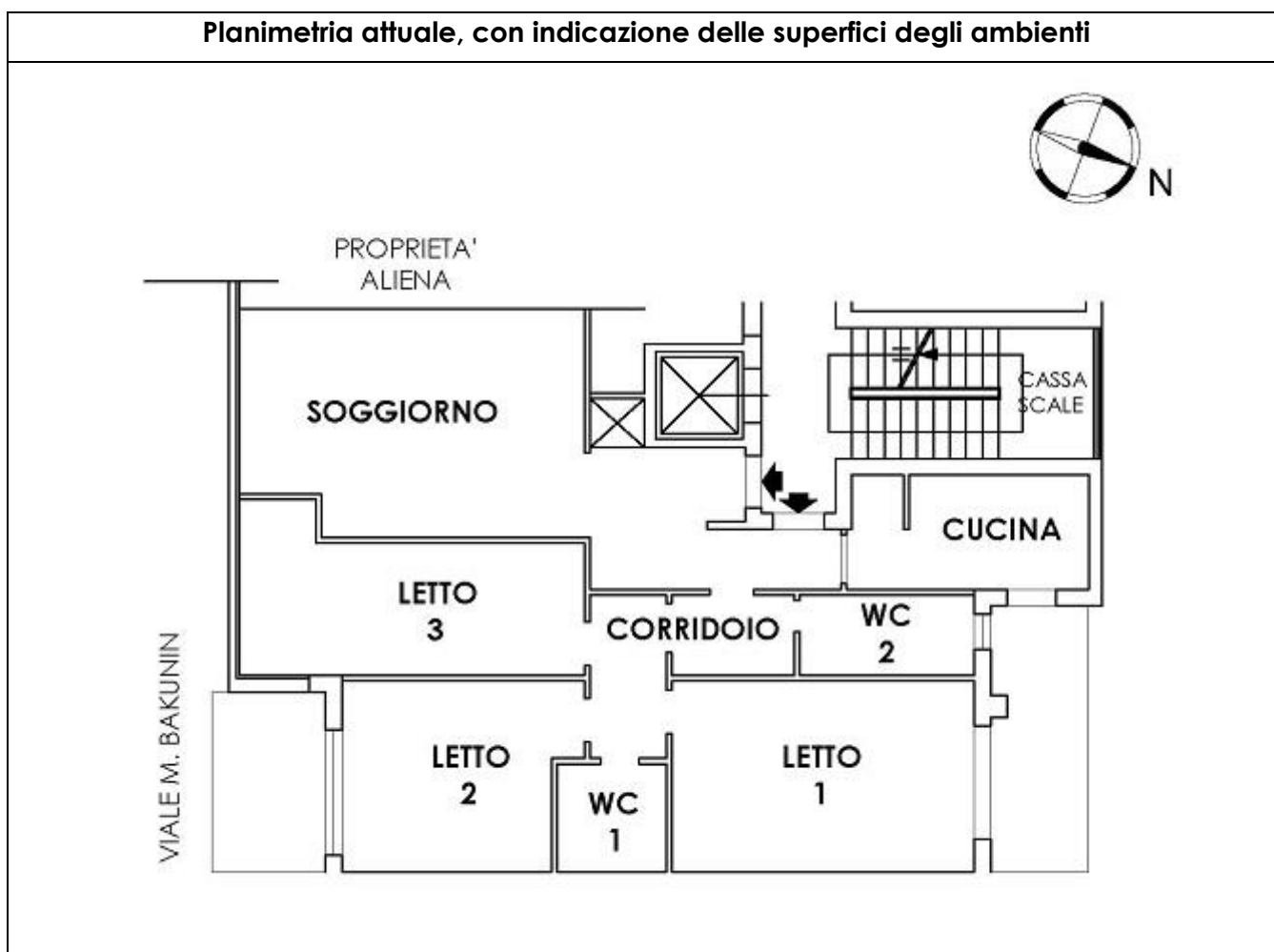
Appartamento piano sesto:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano sesto della scala A dello stabile, si compone di un appartamento di 6 vani per una superficie netta pari a circa 112,00 mq, oltre aree scoperte, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 11**).

Di altezza interna variabile per la presenza di controsoffittature, con h media pari a 2,9 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 111,65 e una superficie non residenziale di mq 15,62 (balconi) così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno	34,58			
2	Cucina	9,05			
3	Corridoio	7,70			
4	Wc 1	4,06			
7	Letto 1	19,55			
8	Letto 2	14,90			
9	Letto 3	16,75			
10	Wc 2	5,06			
11	Balcone cucina		8,75		
11	Balcone letto 2		6,87		
	Totali	111,65	15,62	3,80	10,90

Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere di Fuorigrotta alla VIA VINCENZO TIBERIO n. 14, e si compone di nove piani fuori terra.

L'immobile è sito in zona semicentrale, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

E' presente servizio di guardiania diurno e servizio di sorveglianza notturno.

I servizi offerti sono da ricercarsi ad oltre 300m di distanza.

Sebbene il fabbricato sia allocato in posizione semicentrale rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷3 Km. infrastrutturali.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

Il bene di cui trattasi, formante un unico lotto di vendita, è costituito da un appartamento sito al quarto piano di un fabbricato ad uso residenziale, situato nel Comune di Napoli, in zona signorile, ad alta densità edilizia.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

L'accesso al lotto sul quale è presente il cespite è garantito da cancello pedonale posto a sud del fabbricato.

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al lotto sono buone, come gli spazi aperti interni al lotto, che non risultano, però, essere di proprietà e/o di pertinenza del soggetto pignorato.

Vi è atrio comune, nel quale è ubicato gabbiotto per servizio di guardiania.

L'accesso all'appartamento al piano quarto della scala A si realizza attraverso vano scala chiuso.

La scala è anch'essa in cemento armato e rifinita con lastre di marmo e parapetto in ferro a disegni semplici.

Il vano scala chiuso è precisamente costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; tipologia in conglomerato cementizio armato a soletta piena con gradini riportati; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore 2/3cm; balaustra in ferro con disegni semplici; pareti intonacate e finteppiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato protette da grate in ferro; le condizioni di manutenzione della cassa scale sono buone.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio.

Le facciate esterne presentano prevalentemente rivestimento con mattoncini di colore rosso su strato di intonaco, in discreto stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono in alluminio anodizzato ed in buono stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato costituita da travi e pilastri con solai latero-cementizi.

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una ottima viabilità di contorno, ubicato in zona semicentrale, dotata di fermate autobus e ben servita da altri mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 03.01.2024, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all' **Allegato n. 13**).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano sesto dello stabile.

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali i balconi a livello, aventi vista su parti comuni allo stabile, e non ha altre dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio, in cui esso è allocato, è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di buona fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o parquet in legno massello; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo R40 e/o taglio termico a doppio vetro, dotati di vetro camera 8/8+15+4, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento è munito di doppio portoncino di ingresso blindato con serratura a mappa.

L'appartamento, sito al piano quarto, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da caldaia a condensazione posizionata su balcone, in posizione coperta; è, presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E' presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 1.500,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è ottimo rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è ottimo, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 13**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 03/01/2024, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, tecnico competente in acustica ambientale, ex art. 2 comma 6 e 7, legge 447/95, ha potuto constatare in fase di sopralluogo che sebbene la posizione dell'impianto ascensore fosse adiacente all'abitazione, il comfort acustico percepito internamente all'abitazione stessa, in fase di funzionamento dell'impianto, rientrava entro limiti accettabili.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell' Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
 - 2) pareti e soffitti;
 - 3) infissi;
 - 4) impianto elettrico;
 - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
 - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **OTTIMO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi OTTIMO.

Esiste condominio costituito, inerentemente alla gestione delle aree comuni dello stabile.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

L'impianto di riscaldamento ambientale dell'appartamento è alimentato a gas metano e le spese per l'utilizzo dello stesso sono di natura condominiale (impianto centralizzato).

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre a quelli summenzionati.

Fotografie interne del bene pignorato



Vista pianerottolo al piano terra



Vista spazi comuni piano terra



Vista cassa scale di accesso

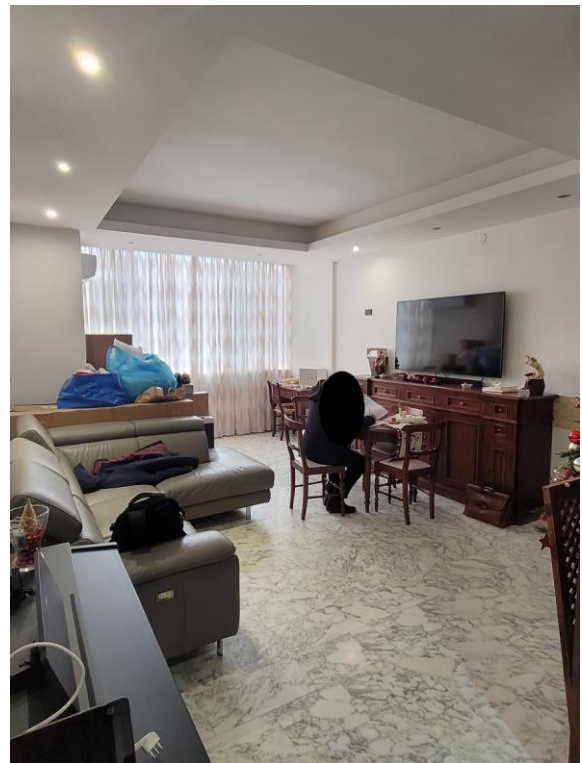


Vista accesso dal pianerottolo di sbarco

Fotografie interne del bene pignorato



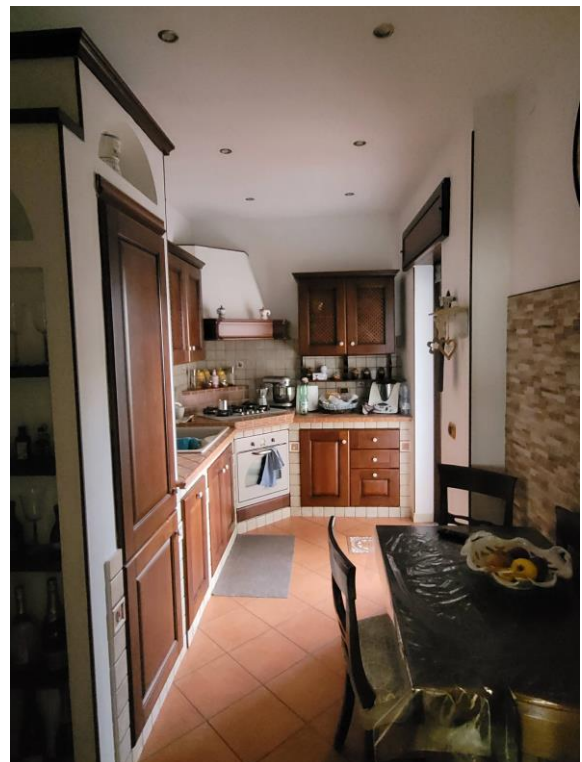
Vista vano di ingresso



Vista locale soggiorno



Vista locale antistante alla cucina



Vista locale cucina

Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale camera da letto 1



Vista locale camera da letto 2



Vista locale camera da letto 3



Vista locale camera da letto 3

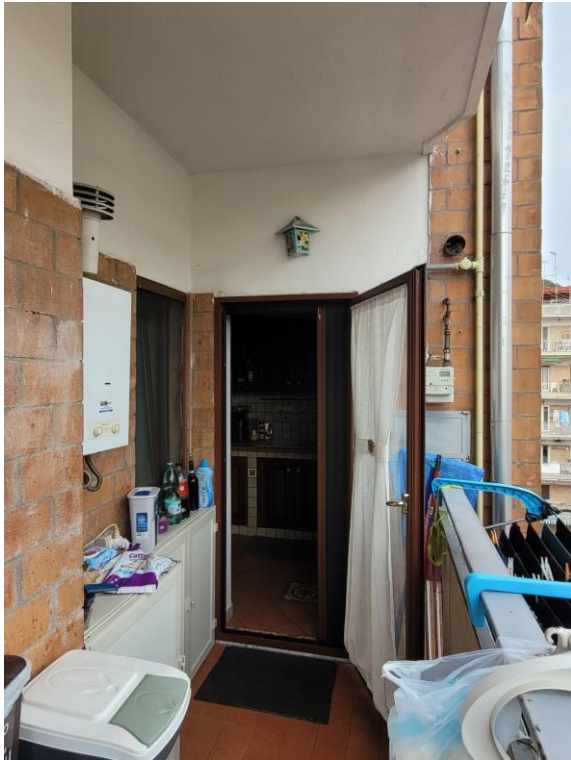
Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale bagno 1



Vista locale bagno 2



Vista balcone di pertinenza con accesso dalla cucina



Vista esterna dal balcone camera da letto 2

QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

L' unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Vincenzo Tiberio n. 14, Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.IIa 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o diversa distribuzione degli spazi, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono, altresì, variazioni per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

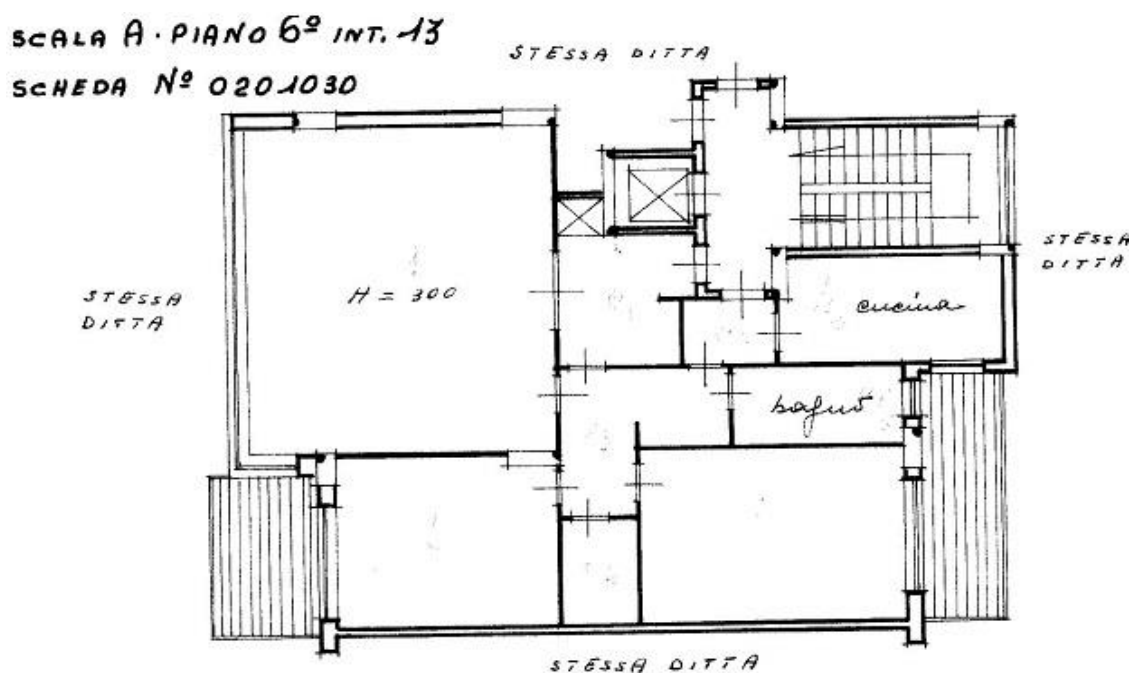
La planimetria catastale attualmente in atti è raccolta all' **Allegato n. 10)**.

Non vi sono state variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo sono variati nel tempo.

I dati inerenti alla proprietà del cespite sono corretti.

LA PLANIMETRIA RAPPRESENTA LA REALE CONSISTENZA DEL CESPITE PIGNORATO



PLANIMETRIA CATASTALE RIPORTATA AGLI ATTI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

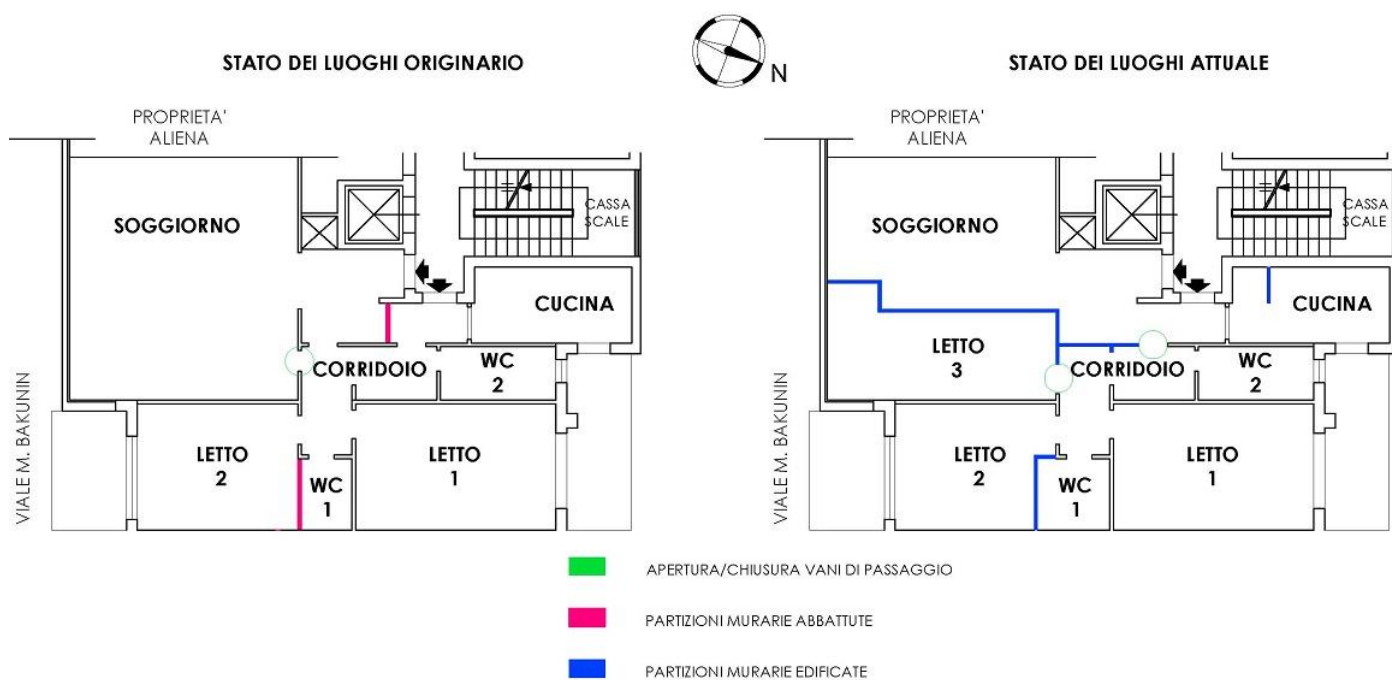
La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, come riportato nell'atto di provenienza.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano sesto, NON è conforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 10)**, per una diversa distribuzione interna degli spazi.

Onde consentire una chiara lettura delle difformità riscontrate, si tramette la planimetria di raffronto tra lo stato dei luoghi riportato nella planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, alla data del sopralluogo effettuato il 03/01/2024, riportata all'**Allegato n. 12).**



QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un appartamento di 6 vani ed accessori, sito in Napoli alla Via Vincenzo Tiberio n. 14, Scala A, piano 6°, int 13 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez CHI Fg 5 p.Ila 155 sub 11 Zona cens. 10/A Cat. A/2 Cl 5 Consistenza 6 vani Rendita 743,70

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano sesto dello stabile in cui è allocato, con accesso da doppio ingresso dalla cassa scale, composto di 6 vani ed accessori.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con viale interno al parco da un lato, con Viale Maria Bakunin, con vano ascensore e con ballatoio della cassa scale, salvo altri.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e ben rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio IACCARINO GIANCARLO di MASSA LUBRENSE del 24.11.2005, rep. 14329/8061, trascritto in data 12.07.2005 nn. 12483/25643.

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 10.04.2024; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 1967, a seguito di **licenza edilizia n. 1158 del 28/11/1961** e successiva **variante n. 566 del 21/06/1963**, rilasciate dal Comune di Napoli, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione.

A seguito di difformità nella costruzione dello stabile, rispetto alle Licenze Edilizie summenzionate, la società costruttrice, in data 28/03/1986, inoltrava all'Ente comunale domande di sanatoria per gli abusi commessi, aventi prot. n. 1831/3/86 e prot. 1834/3/86; l'Ente comunale, in data 12/05/1995, rilasciava permesso in sanatoria per gli abusi commessi, a mezzo concessione edilizia in sanatoria n. 59/95, per cui l'intero immobile risulta regolare.

Vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, oltre ai balconi a livello di proprietà, non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 125,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è OTTIMO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona Bb, **Agglomerati urbani di recente formazione – Espansione recente** (articolo 33 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

La zona Bb identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziativa urbanistiche pianificate, fatta eccezione per i quartieri di edilizia residenziale pubblica.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, né vincolo archeologico.

PREZZO BASE: € 303.000,00 (quota pari alla piena proprietà)

QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**24.11.2023**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 24.11.2023 e dal 24.11.2005 di proprietà

al 23.11.2005 e dal 11.06.2002 di proprietà

al 10.06.2002 e dal 10.01.2002 di proprietà

al 09.01.2002 e dal 09.07.1970 di proprietà

Nel suddetto periodo NON sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **11** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

dall'impianto al 01/01/1992: Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 01/01/1994: VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 29/03/1994
RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

Si specifica che, per il presente cespite **la partita catastale precedente n. 156015 è scomparsa**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alla partita originaria corrispondono all/agli intestatario/i dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 1967, a seguito di **licenza edilizia n. 1158 del 28/11/1961** e successiva **variante n. 566 del 21/06/1963**, rilasciate dal Comune di Napoli, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione.

A seguito di difformità nella costruzione dello stabile, rispetto alle Licenze Edilizie summenzionate, la società costruttrice, in data 28/03/1986, inoltrava all'Ente comunale domande di sanatoria per gli abusi commessi, aventi prot. n. 1831/3/86 e prot. 1834/3/86.

L'Ente comunale, in data 12/05/1995, rilasciava permesso in sanatoria per gli abusi commessi, a mezzo concessione edilizia in sanatoria n. 59/95, per cui l'intero immobile risulta regolare.

Non sono stati richiesti titoli edilizi e/o autorizzazioni per le modifiche interne apportate all'appartamento.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale, e la consistenza reale dell'immobile è conforme da quella riportata catastalmente in origine ma si riscontra una diversa disposizione degli spazi interni per abbattimento e/o edificazione tramezzature e apertura/chiusura di vani di passaggio.

Non è stato possibile confrontare la planimetria attuale dell'immobile con planimetria originaria allegata alla Concessione Edilizia emessa dall'Ente per l'edificazione dello stabile, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti suddetti, a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirigenziale n. 16 del 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi e nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25/03/2016).

L'immobile di cui al pignoramento, allo stato, NON coincide con la planimetria catastale in atti.

La copia dei titoli di provenienza e delle planimetrie catastali surrichiamate vengono riportate in allegato.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale vi è licenza di abitabilità in data 19/08/1970, pratica n. 54/70 ab.

Allo stato, però, non è stato possibile produrre copia della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti presso l'Archivio dell'Ente.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade zona Bb, **Agglomerati urbani di recente formazione – Espansione recente**.

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.

La zona Bb identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, fatta eccezione per i quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004,;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13** di cui all'**Allegato n. 15**);
- **non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**, di cui all'**Allegato n. 16**);

- **non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Per quanto concerne vincoli geomorfologici, è classificata, per la maggior estensione, area a bassa instabilità.

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta conforme a quella reale pignorata ed allo stato reale dei luoghi.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 1967, a seguito di **licenza edilizia n. 1158 del 28/11/1961** e successiva **variante n. 566 del 21/06/1963**, rilasciate dal Comune di Napoli, ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione.

Non è stato possibile estrapolare copia delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Napoli per l'impossibilità da parte degli addetti dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti, a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirigenziale n. 16 del 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi e nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25/03/2016).

Istanze di condono presentate:

Risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

A seguito di difformità nella costruzione dello stabile, rispetto alle Licenze Edilizie summenzionate, la società costruttrice, in data 28/03/1986, inoltrava all'Ente comunale domande di sanatoria per gli abusi commessi, aventi prot. n. 1831/3/86 e prot. 1834/3/86.

L'Ente comunale, in data 12/05/1995, rilasciava permesso in sanatoria per gli abusi commessi, a mezzo **concessione edilizia in sanatoria n. 59/95**, per cui l'intero immobile risulta regolare.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti, di cui all'**Allegato n. 10)** e quella attuale, di cui all'**Allegato n. 11)**, **sono emerse** difformità.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è evidenziato che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare la realizzazione delle predette opere abusive, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità, da ciò la completa abusività delle opere.

Le opere abusive riscontrate consistono in:

1 - realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi.

La presenza delle succitate opere abusive NON comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria.

Tali difformità comportano variazione di superficie e sono influenti ai fini della definizione del valore del bene.

Gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati.

I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono stati decurtati dal prezzo di stima.

Vi sono, inoltre, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene possono essere così riassunti:

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta

attuabile (diversa distribuzione degli spazi interni)

Quanto alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e del soppalco si renderà necessaria, una volta assegnato il bene, la richiesta di un accertamento di conformità, resa in base all'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli:	€	140,00
• sanzione amministrativa (art. 37 – comma 4 – D.P.R. 380/01):	€	1.000,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>1.500,00</u>
Totale arrotondato	€	2.640,00

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	<u>1.500,00</u>
Totale	€	1.500,00

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

L'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti e alla corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agazia del Territorio di pratica DOCFA:

• oneri di istruttoria pratica da versare all'Agazia del Territorio:	€	50,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>450,00</u>
Totale	€	500,00

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	150,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	<u>150,00</u>
Totale arrotondato	€	300,00

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del custode nominato, **Dott. Antonio PICCOLO** e nel possesso materiale dei sigg. xxxxx (proprietario per 1/2) e xxxxx (proprietaria per 1/2).

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **03.01.2024**, e in tale data rinvenne nell'immobile pignorato la presenza del sig. xxxxx (proprietario per 1/2)

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza dell'occupante dell'immobile, riportato all' **Allegato n. 21)**, constatando che lo stesso risulta effettivamente residente nello stabile pignorato, in uno al proprio nucleo familiare.

Il verbale di sopralluogo, redatto in data 03.01.2024 è raccolto all' **Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto ha verificato che presso l'Ufficio del Registro dell'Agazia delle Entrate non risultano, alla data odierna, atti privati di locazione inerenti all'immobile in oggetto.

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 10.020,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 835,00** ciascuna.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia del Territorio nazionale, riportata all' **Allegato n. 19)** e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all' **Allegato n. 20)** oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

Assegnazione della casa coniugale:

Non vi è alcun decreto di assegnazione della casa coniugale.

Regime patrimoniale del/i debitore/i:

Il debitore esecutato, all'atto di acquisto e/o divisione dei beni era libero o unito in matrimonio, come indicato nell'estratto di matrimonio di cui all'**Allegato n. 22**).

Come già specificato ed indicato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, i coniugi, in data 01/07/2009 rep. 33734 a rogito del Notaio Ornella Del Gaudio, del distretto notarile di Napoli, gli sposi xxxxx, come sopra identificati, hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 07/07/2009.

SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile a firma del Notaio NICCOLO' TIECCO di PERUGIA (PG), depositata agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- o **Non rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- o **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- o **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- o **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- o **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Esiste condominio costituito, come accertato il fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)** e come accertato a mezzo dichiarazione rilasciata dall'amministrazione condominiale, Dott. xxxxx, in data 12/04/2024, raccolte all' **Allegato n.26).**

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, acqua, ecc..) è di natura privata.

Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Esistono spese non pagate per gli anni, 2022 e 2023, per un importo pari a **€ 6.337,83** come da certificazione rilasciata dall' Amministrazione Condominiale, di cui all' **Allegato n. 26).**

Le spese mensili inerenti all'appartamento distinto all'int. 13 della scala A, come da dichiarazioni fornite dall' Amministratore del condominio, sono quelle appresso specificate:

Rata condominiale ordinaria: € 85,00

Rata riscaldamento: € 82,00

Rata vigilanza: € 25,00

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Esiste Regolamento di condominio che si riporta all' **Allegato n. 27).**

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né

da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

- oneri di natura condominiale (morosità) per ammontanti ad **€ 6.337,83** per il saldo delle quote condominiali non versate, negli ultimi due anni, come da documentazione, fornita dall'Amministrazione Condominiale (**Allegato n. 26**).
- Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 2.640,00** come precedentemente quantizzati.
- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- oneri necessari per aggiornamento planimetria catastale, ammontanti ad **€ 500,00**.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 11.277,83**

QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 17**.

QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà della quota pari ad 1/1.

QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

L'intero fabbricato in cui insiste il bene pignorato fa parte del condominio Parco San Paolo 21-22-23.

Esiste condominio costituito, come accertato il fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3**) e come accertato a mezzo dichiarazione rilasciata dall'amministrazione condominiale, Dott. xxxxx.

L'impianto di riscaldamento ambientale dell'appartamento è alimentato a gas metano e le spese per l'utilizzo dello stesso sono di natura condominiale (impianto centralizzato).

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Non Esistono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori esecutati.

Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona semicentrale del Comune di Napoli e precisamente nel quartiere FUORIGROTTA.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.);
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima \leq a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min \geq mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima \geq mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min \geq mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima \leq mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si

potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 125,00**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **124,80 mq**

Appartamento composto di 6 vani ed accessori: S.c. 125,00 mq (arrotondato)

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno	34,58			
2	Cucina	9,05			
3	Corridoio	7,70			
4	Wc 1	4,06			
7	Letto 1	19,55			
8	Letto 2	14,90			
9	Letto 3	16,75			
10	Wc 2	5,06			
11	Balcone cucina		8,75		
11	Balcone letto 2		6,87		
	Totali	111,65	15,62	3,80	10,90

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	111,65	100%	111,65	111,65
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	3,80	100%	3,80	3,80
c)	Superficie non residenziale (balconi)	15,62	25%	3,90	3,90
	Sommano A)	131,07		119,35	119,35
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	10,90	50%	5,45	5,45
	Totale	141,97		124,80	124,80

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di 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, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

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.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima (S_c).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 18**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (FEBBRAIO 2024)

N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	DUE – A CONSULENZA	Via Vincenzo Tiberio	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1963	Buono	155	350.000,00	2258,06 €/mq
	B345ASFR								
2	CASA DREAM GROUP	Via Vincenzo Tiberio 21	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1963	Ottimo	75	235.000,00	3133,33 €/mq
	EST01								
3	TEMPOCASA SRL	Via Vincenzo Tiberio 21	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1963	Buono	130	320.000,00	2461,54 €/mq
	11059								
4	Devit Immobiliare	Via Vincenzo Tiberio	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1980	Buono	60	199.000,00	3316,66 €/mq
	33981038-24								
5	Tecnocasa Immobiliare	Via Vincenzo Tiberio	SEMICENTRALE	RESIDENZIALE	1965	Ristrutturato	60	185.000,00	3083,33 €/mq
	EK-83894184								
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA								2850,58 €/mq	

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **2.850,58 €/mq**.

Presumendo 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, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2023, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 19)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	SEMICENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	2725,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 20)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	SEMICENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI	2819,00 €/mq

L'extrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **2.798,19 €/mq**.

Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		MEDIO	1,00
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		MEDIO	1,00
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,10
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		3	0,90
		4 ED OLTRE	0,85
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		OLTRE 50 ANNI	0,90
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		DISCRETO	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		MEDIO	1,05
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)	0,90

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	1,00
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	1,05
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85

K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	0,90
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE	0,95
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	PRESENTI	1,10
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	BUONA	1,10
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 = KG \text{ pari a } 0,9502$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 2.798,19 x 0,9502 = **2.658,84** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

Appartamento in oggetto: Valore bene = S.c. * V.u. = 125,00 mq * 2.658,84 €/mq = **€ 332.355,00**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del sistema della capitalizzazione dei redditi.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula $Bf = Rit - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rit) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni: $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 2,0%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,15%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : 0,00%

Disponibilità di spazi a parcheggio: 0,00%

Qualità ambiente esterno: - 0,05%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,05%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,15%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,00%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,00%

Grado di finiture interne: - 0,05%

Età dell'immobile: + 0,30%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 2 + 0,15 - 0,00 + 0,00 - 0,05 - 0,05 + 0,15 - 0,00 - 0,00 - 0,05 + 0,30 = 2,45 \%$$

DETERMINAZIONE RIT

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 19**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 835,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 835,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 835,00 al mese x 12 = € 10.020,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 10.020,00 - 20% = € 8.016,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 8.016,00 / 0,0245 = **€ 327.183,67 (diconsi euro trecentoventisettemilacentottantatre/67)**

VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 332.355,00**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 327.183,67**

$\frac{1}{2}$ (€ 332.355,00 + € 327.183,67)
€ 329.769,33 (euro trecentoventinovemilasettecentosessantanove/33)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri di natura condominiale (morosità) per ammontanti ad **€ 6.337,83** per il saldo delle quote condominiali non versate, negli ultimi due anni, come da documentazione, fornita dall'Amministrazione Condominiale (**Allegato n. 26**).
- Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 2.640,00** come precedentemente quantizzati.
- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- oneri necessari per aggiornamento planimetria catastale, ammontanti ad **€ 500,00**.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 11.277,83**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 329.769,33 - € 11.277,83 = € 318.491,50

€ 318.491,50

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 302.566,93

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 303.000,00

QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Il sottoscritto dichiara che per la conformazione dell'abitazione, per lo stato dei luoghi rilevato e per tutto quanto sopra descritto, il bene in oggetto non è comodamente divisibile e che la **separazione in natura della quota pignorata non è possibile**.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del Comune dove si è celebrato lo stesso, raccolto all' **Allegato n. 22**

BIBLIOGRAFIA:

- **Come si stima il valore degli immobili**, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- **Guida alla stima delle abitazioni**, di A Prestinenzza Puglisi e L. Prestinenzza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- **Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani**, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

II) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 12.04.2024.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.