

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV[^] Sezione Civile

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n. 42/2022

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:**

Dr. Valerio COLANDREA

OGGETTO:

Perizia di stima dell'immobile sito in Napoli alla
VIA OTTAVIO TUPPUTI n. 20 riportato nel C.F. di NAPOLI Sezione
Urbana VIC al Fl.13 p.lla 601 sub. 31, ctg. A/4, classe 3, piano 3°,
metri quadri 67, vani 4, r.c. Euro 115,69

**CREDITORE
PROCEDENTE:**

[REDACTED] - codice fiscale
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'
con studio [REDACTED]
pec: [REDACTED]

**DEBITORE
ESECUTATO:**

[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]

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:**

Avv. Daniela AVALLONE, con studio in Napoli
pec: danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it



MANDATO:

All'udienza del 06.03.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Valerio COLANDREA, 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 [REDACTED]

[REDACTED] da essi vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui i soggetti sopraindicati sono pieni ed esclusivi proprietari per la quota ½ ciascuno:**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in Napoli alla VIA OTTAVIO TUPPUTI n. 20 Pi. TERZO , distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez VIC Fg 13 p.IIIa 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 Cl 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

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 05.04.2022, a firma del Notaio ANTONELLO MOSER FARAONE di ROMA (RM), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

Il creditore procedente ha, successivamente, depositato in atti certificazione notarile aggiornata, datata 10.01.202, a firma, sempre, del Notaio ANTONELLO MOSER FARAONE di ROMA (RM), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

Le certificazioni notarili sostitutive, depositate in atti, risalgono ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sono allegare alla presente relazione all' **Allegato n. 1**).

Il creditore procedente non ha depositato estratto catastale storico ma 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 i soggetti pignorati,

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

I debitori eseguiti, all'atto di acquisto e/o divisione dei beni, (12/02/2009) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni..

I debitori eseguiti si sono uniti in matrimonio, **in regime di comunione legale dei beni**, in data 27/07/1985, come indicato nell'estratto di matrimonio riportato all'**Allegato n. 24**).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di estratto di matrimonio degli eseguiti.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto, comunque, ad acquisire il certificato di estratto per riassunto degli atti di matrimonio, con annotazioni a margine, presso il Comune dove è stato celebrato lo stesso (vedi **Allegato n. 24**).



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 16/02/2009 nn. 10009/8027 nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Enrico TROISI di Napoli del 12/02/2009, rep. 5149/3150 col quale

acquistavano da

la quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla VIA OTTAVIO TUPPUTI n. 20 Pi. TERZO , distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez VIC Fg 13 p.IIa 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 CI 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

(vedi atto di acquisto riportato all'allegato 4)

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

"Appartamento ad uso civile abitazione sito al terzo piano, composto di quattro vani catastali. Quanto sopra risulta identificato nel C.F. di detto Comune alla sez. VIC foglio 13 (tredici):- particella 601 (seicentouno) sub.31 (trentuno), via O. Tupputi n. 20, piano 3, z.c. 8, cat. A/4, cl. 3, vani 4, R. C. Euro 115,69. Il bene è confinante via O. Tupputi, vano scala, appartamento di proprietà [redacted] o aventi causa e appartamento di proprietà [redacted] o aventi causa."

b) trascrizione in data 21/07/1973 nn. 13379/11341 nascente da successione testamentaria di [redacted] ed ivi deceduto il 14/07/1972, con la quale alla figlia dello stesso [redacted] veniva destinato

la quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla VIA OTTAVIO TUPPUTI n. 20 Pi. TERZO , distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez VIC Fg 13 p.IIa 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 CI 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

(vedi successione testamentaria riportata all'allegato 5)

Il sottoscritto, come mandato e richiesta di integrazione documentale disposta dal G.E. estraeva copia del testamento olografo del **09.09.1968** a firma di [redacted] depositato presso il Notaio GIOVANNI ZECCHINO in data 12/04/1973, avente n. rep. 34772.

Il titolo su-richiamato viene raccolto all'**Allegato n. 6)**

Il sottoscritto precisa che nel detto testamento olografo, il testatore non fa alcun riferimento alla provenienza del cespite pignorato.

Nel detto testamento olografo non si riscontra alcuna informazione relativa all'originario trasferimento di proprietà dell'immobile, quali nome del notaio che ha stipulato l'atto; data dell'atto; numero di repertorio; tipologia di atto; data di trascrizione o iscrizione nei pubblici registri; registro generale e registro particolare in cui è stato iscritto l'atto.



Il sottoscritto, al fine di risalire al titolo di acquisto originario in capo al dante causa [REDACTED], ha effettuato, poi, ispezione ipotecaria per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni in capo allo stesso, accertando che a carico di tale soggetto risulta rubricato solo ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

A margine, quindi, delle ricerche effettuate, il sottoscritto non riscontrava in atti copia del titolo originario di compravendita di [REDACTED]

in merito alle formalità pregiudizievoli:

- c) iscrizione in data 16/02/2009 nn. 10010/1287** per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo della complessiva somma di € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per quota capitale, a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto per Notaio ENRICO TROISI (NAPOLI) del 12/02/2009, rep. 5150/3151 e gravante su immobile sito in Napoli alla VIA OTTAVIO TUPPUTI n. 20 Pi. TERZO, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez VIC Fg 13 p.IIa 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 CI 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

- a) trascrizione in data 07/02/2022 nn. 3003/2260** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 18/01/2022 rep. 769/2022, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e gravante su immobile sito in Napoli alla VIA OTTAVIO TUPPUTI n. 20 Pi. TERZO, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez VIC Fg 13 p.IIa 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 CI 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

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'esecutata.

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, contratto in data 27/07/1985, è regolato dal regime patrimoniale di comunione legale dei beni, come da estratto di matrimonio, raccolto all' **Allegato n. 24)**

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 (**07.02.2022**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era

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 Enrico TROISI di Napoli del 12/02/2009, rep. 5149/3150, trascritto in data 16/02/2009 nn. 10009/8027.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla VIA OTTAVIO TUPPUTI n. 20 Piano TERZO , distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez VIC Fg 13 p.IIa 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 Cl 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

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**).

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha, altresì, estratto copia di **successione testamentaria di** [redacted] riportata all'**Allegato 5**) e copia del testamento olografo del **09.09.1968** a firma di [redacted], depositato presso il Notaio GIOVANNI ZECCHINO in data 12/04/1973, avente n. rep. 34772, raccolto all' **Allegato n. 6**)

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, Avv. Daniela AVALLONE, eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **03.04.2023**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] che consentivano agli ausiliari 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 terzo dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla ultima porta frontistante al pianerottolo della cassa scale, composto di 4 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte (Balcone e terrazzo coperto) e non ha pertinenze e/o accessori particolari.

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

L'appartamento confina con via O. Tupputi, vano scala, appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa e appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa.

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

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. 7)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all' **Allegato n. 8)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all' **Allegato n. 9)**,

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.

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. 9)**.

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere VICARIA alla Via Ottavio Tupputi n. 20, e si compone di sei piani fuori terra.



L'immobile è sito in zona centrale, 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 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 60/100 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

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



Stralcio planimetrico verticale con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene 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



Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Foglio 106 p.lla 182

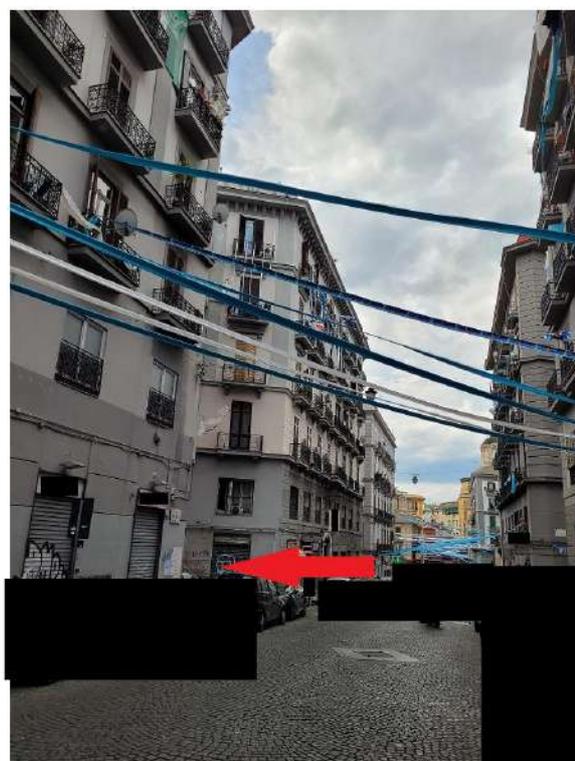
Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche **Allegato n. 14**).

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Pietro Colletta



Vista ingresso Via O. Tupputi



Vista Via Ottavio Tupputi



Vista stabile in cui è allocato il bene



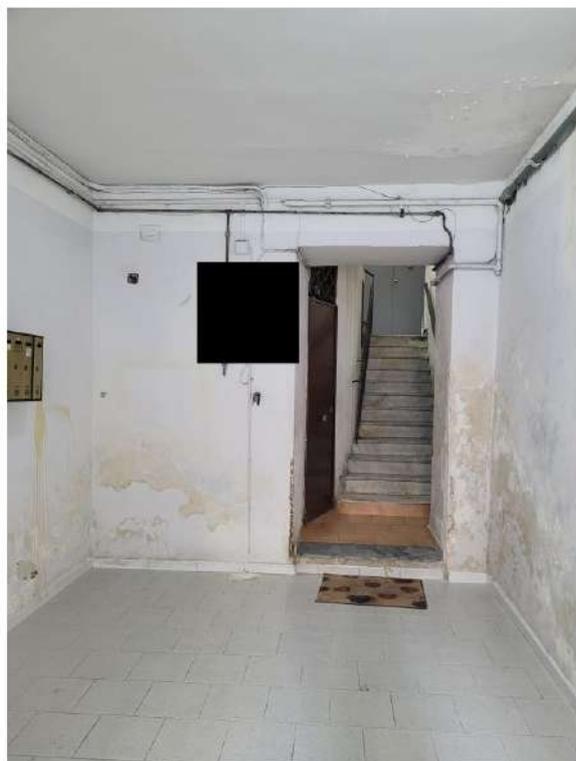
Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



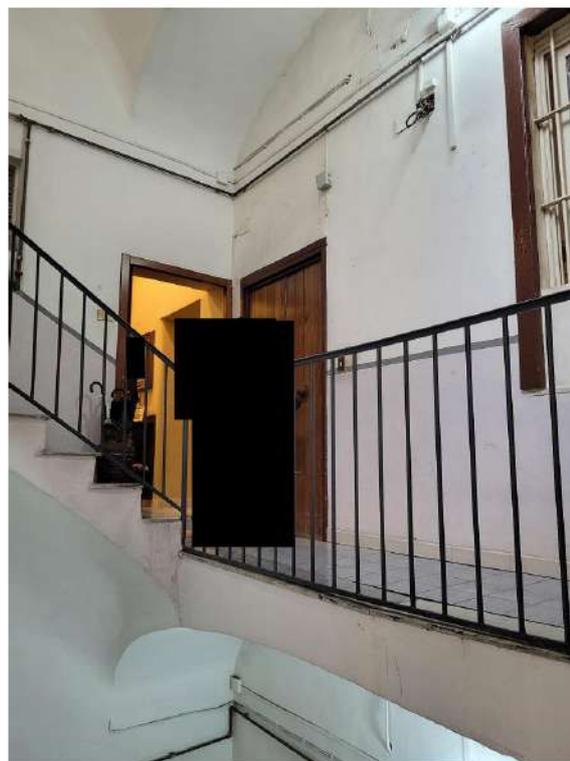
Individuazione bene pignorato



Vista cancello di ingresso allo stabile



Vista androne comune di ingresso ai piani



Vista vano cassa scale



Appartamento piano terzo:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano TERZO dello stabile, si compone di un appartamento di 3 vani per una superficie netta pari a circa 50,00 mq, con aree scoperte di pertinenza (balcone e terrazzo coperto), come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 11**).

L'appartamento presenta altezza interna variabile per la presenza di controsoffittature, sviluppa una superficie utile netta di mq 50,77 e una superficie non residenziale di mq 8,45 così distinte:

| n. ord | Declaratoria | Superficie interna utile (mq) | Superficie non residenziale (mq) | Superficie tramezzi interni (mq) | Superficie murature portanti (mq) |
|---------------|---------------------|--------------------------------------|---|---|--|
| 1 | Ingresso | 5,98 | | | |
| 2 | Letto 1 | 14,78 | | | |
| 3 | Letto 2 | 7,81 | | | |
| 4 | Wc | 3,90 | | | |
| 5 | Cucina/soggiorno | 18,30 | | | |
| 6 | Balcone | | 1,75 | | |
| 7 | Terrazzo | | 6,70 | | |
| | Totali | 50,77 | 8,45 | 2,82 | 21,35 |

Planimetria attuale, con indicazione degli ambienti**Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:**

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

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere di Vicaria alla Via Ottavio Tupputi n. 20, e si compone di sei piani fuori terra.

Data la posizione centrale rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 0÷2 Km, come pure tutte le altre infrastrutture di carattere collettivo risultano facilmente raggiungibili.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

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

L'accesso principale al fabbricato nel quale è ubicato il cespite è garantito da un cancello in ferro e vetro posto sulla facciata principale, esposta a nord/nord-ovest (Via Ottavio Tupputi n. 20); l'accesso al cespite pignorato, invece, è garantito tramite cassa scale composta da rampe di accesso ai piani e pianerottoli di sbarco, che servono gli appartamenti ai piani superiori.

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso allo cassa scale suddetta sono sufficienti.

L'accesso all'appartamento posto al piano terzo, come già accennato in precedenza, si realizza attraverso vano scala chiusa.

Il vano scala chiuso è precisamente costituito da rampe e ballatoi di riposo e di arrivo al piano, pareti intonacate e finteggiate con idropittura acrilica per esterni; le condizioni di manutenzione della cassa scale sono scadenti.

I paramenti murari esterni ed interni sono in pietra di tufo, intonacata.

Le facciate esterne non presentano rivestimento ma strato di intonaco, in sufficiente stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono di vario tipo.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano con murature di spessore variabile e 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 centrale, dotata, a poca distanza dal cespite, di fermate autobus e ben servita da altri mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 03.04.2023, 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. 14**).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano terzo dello stabile, di altezza media variabile, per la presenza di controsoffittature.

L'immobile, avente accesso in posizione frontistante al pianerottolo della cassa scale risulta in BUONE condizioni di manutenzione.

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali il balcone e il terrazzo a livello, e non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

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

La pavimentazione degli ambienti principali è di normale fattura, a piastrelle di gres porcellanato.

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

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 tali da inficiare la stabilità dell'immobile; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo R40, 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 portone di ingresso blindato con serratura a mappa per l'accesso.

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante caldaia posizionata in vano chiuso su terrazzo di proprietà; non è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze, ma sono presenti macchine a pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.

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

Tutti gli impianti tecnologici, risultano essere di normale fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 2.000,00**).

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 BUONO rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è BUONO, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 14**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 03/04/2023, 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, 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 | SUFFICIENTE |
| 2 | PARETI E SOFFITTI | SUFFICIENTE |
| 3 | INFISSI | FUNZIONANTI |
| 4 | IMPIANTO ELETTRICO | FUNZIONANTE |
| 5 | IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI | FUNZIONANTE |
| 6 | IMPIANTI DI RISCALDAMENTO | ASSENTE |
| 7 | ACCESSI, SCALE E ASCENSORE | SUFFICIENTE |
| 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 **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi BUONO.

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.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre a quelli summenzionati e riportati nel titolo di provenienza.

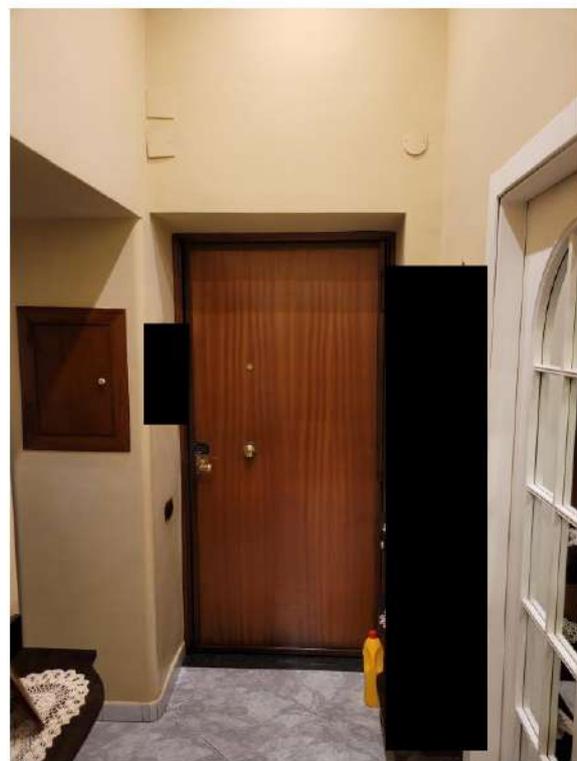
L'edificio non è munito di servizio di portineria.



Fotografie interne del bene pignorato



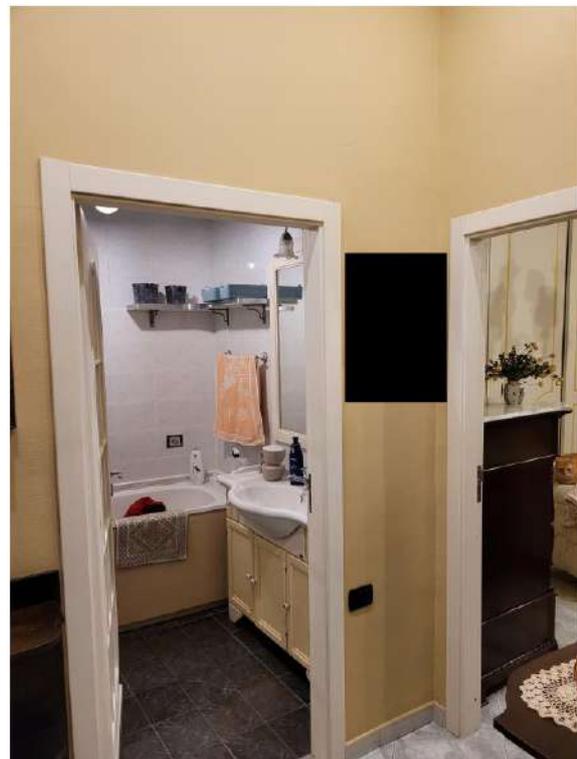
Vista porta di ingresso



Vista locale ingresso



Vista locale ingresso



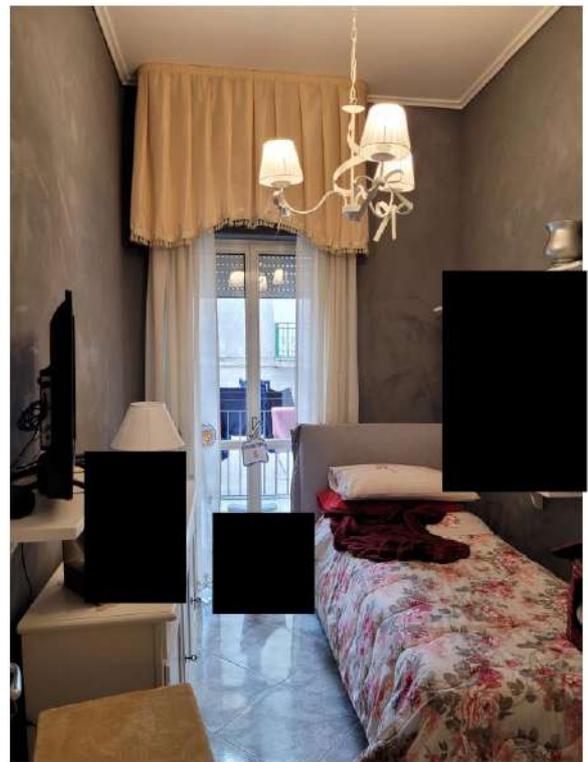
Vista locale ingresso



Fotografie interne del bene pignorato



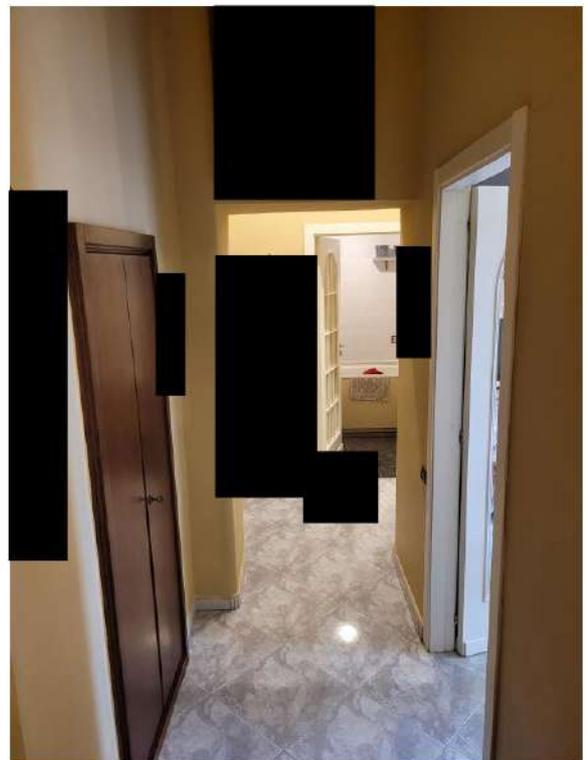
Vista locale camera da letto 1



Vista locale camera da letto 2



Vista locale cucina/soggiorno



Vista dal locale cucina/soggiorno



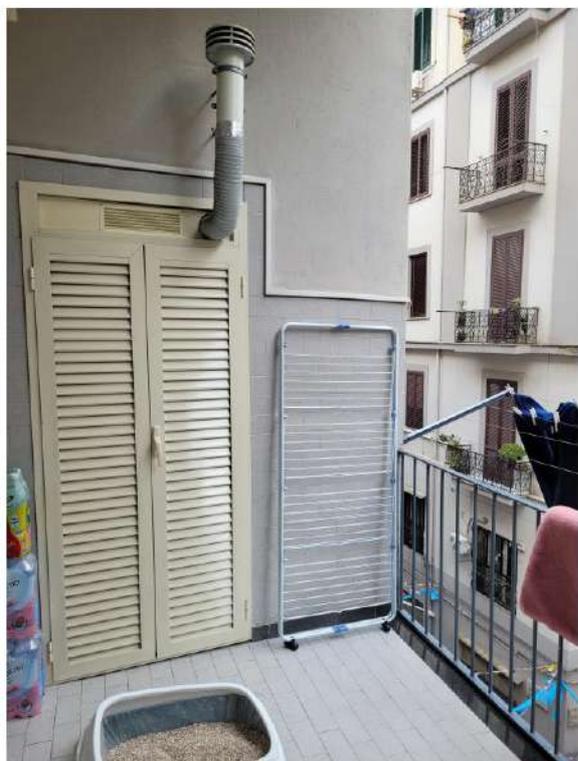
Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale bagno



Vista area scoperta (terrazzo)



Vista area scoperta (terrazzo)



Vista pianerottolo di sbarco cassa scale



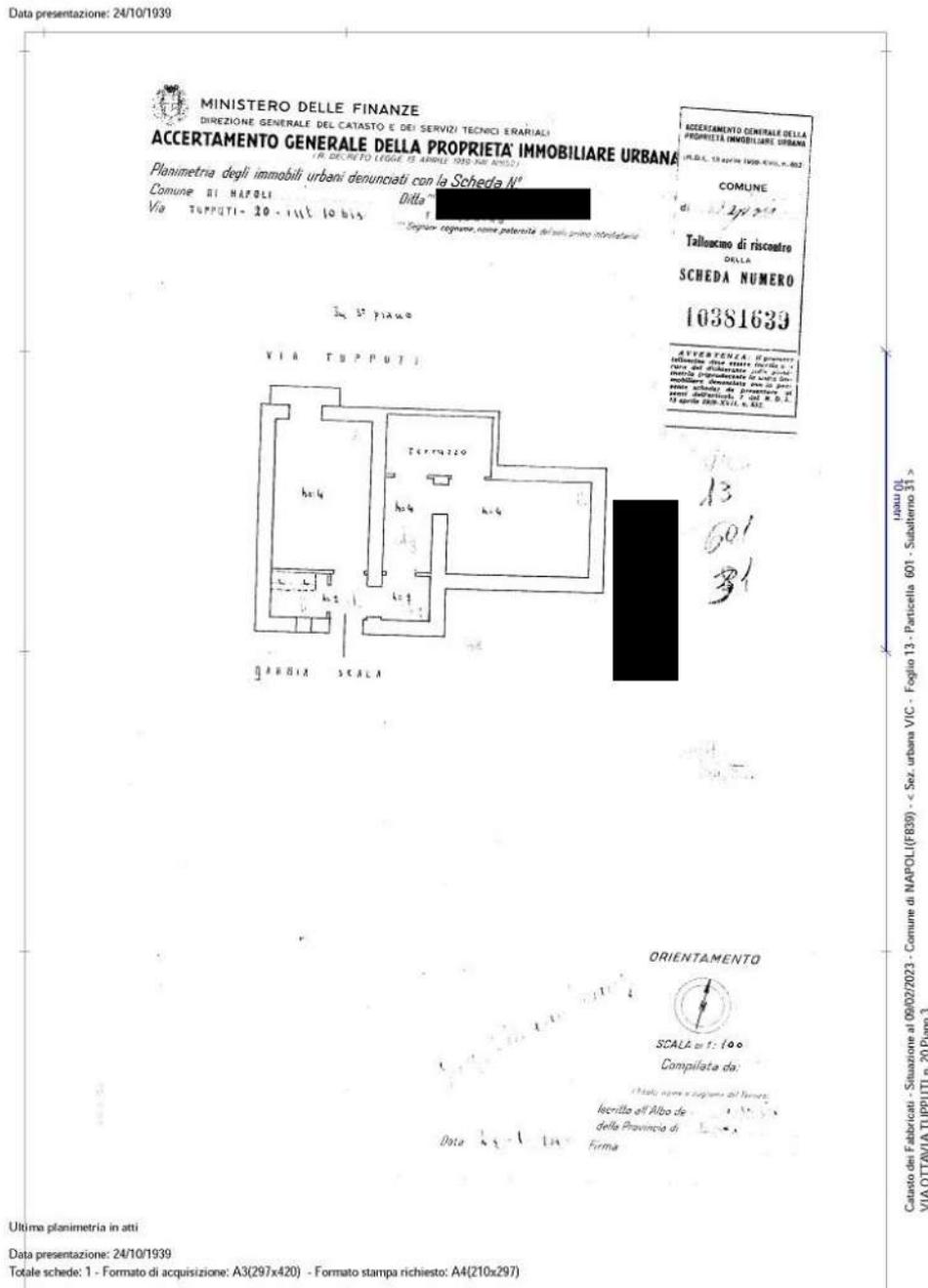
QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

L' unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Ottavio Tupputi n. 20, piano 3°, e distinto al N.C.E.U. di NAPOLI, come pure nell'atto di pignoramento al:

Sez VIC Fg 13 p.Ila 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 Cl 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

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 variazioni per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

La planimetria catastale di cui al sub 31, è raccolta all' **Allegato n. 11)**.

PLANIMETRIA CHE RAPPRESENTA LA REALE CONSISTENZA DEL CESPITE PIGNORATO**PLANIMETRIA CATASTALE RIPORTATA AGLI ATTI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**

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

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

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 è DIFFORME rispetto a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 31, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, vedi **Allegato n. 11**), per una diversa disposizione degli spazi interni, apertura e/o chiusura di vani di passaggio, per la demolizione di murature portanti onde allargare vani di passaggio e per una diversa disposizione grafica dell'immobile attribuibile ad una errata rappresentazione grafica all'impianto del 1939.

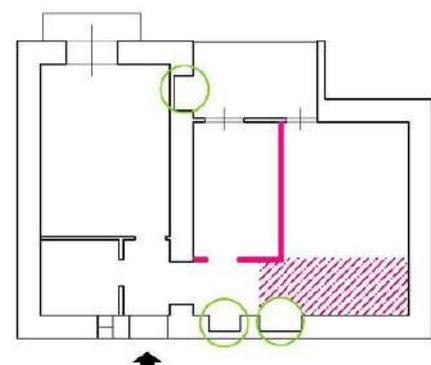
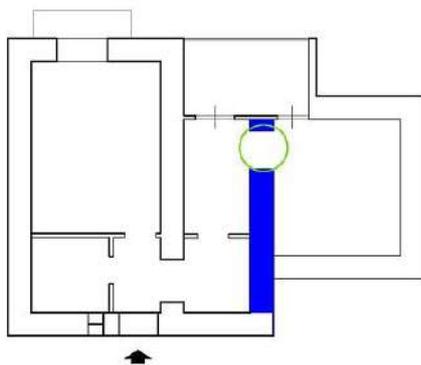
Onde consentire una chiara lettura delle difformità riscontrate, si tramette la planimetria di raffronto tra lo stato dei luoghi riportato nella planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi, alla data del sopralluogo effettuato il 03/04/2023.

PLANIMETRIE DI RAFFRONTO

STATO DEI LUOGHI ORIGINARIO



STATO DEI LUOGHI ATTUALE



- PARTIZIONI MURARIE DEMOLITE
- PARTIZIONI MURARIE EDIFICATE
- APERTURA/CHIUSURA/MODIFICA VANI DI PASSAGGIO
- PORZIONE DI IMMOBILE NON RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA ORIGINARIA

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

Piena ed intera proprietà di un appartamento di 3 vani ed accessori, sito in Napoli alla Via Ottavio Tupputi n. 20, piano 3°. distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez VIC Fg 13 p.IIa 601 sub 31 Zona cens. 8 Cat. A/4 CI 5 Consistenza 4 vani Rendita 115,69

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano terzo dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla ultima porta frontistante al pianerottolo quando si sale dalla cassa scale, composto di 3 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte (Balcone e terrazzo coperto) e non ha altre pertinenze.



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

L'appartamento confina con via O. Tupputi, vano scala, appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa e appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa.

L'appartamento presenta altezza interna variabile per la presenza di controsoffittature e sviluppa una superficie utile netta di mq 50,77 e una superficie non residenziale di mq 8,45 (balconi).

Il bene, sebbene classificato catastalmente, come abitazione di tipo polare (A/4) rispecchia le caratteristiche di abitazione di tipo comune (A/2).

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

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 Enrico TROISI di Napoli del 12/02/2009, rep. 5149/3150, trascritto in data 16/02/2009 nn. 10009/8027.

La situazione reale dei luoghi è DIFFORME rispetto a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 31, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, vedi **Allegato n. 11**), per una diversa disposizione degli spazi interni, apertura e/o chiusura di vani di passaggio, per la demolizione di murature portanti onde allargare vani di passaggio, per una diversa disposizione grafica dell'immobile attribuibile ad una errata rappresentazione grafica all'impianto del 1939, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 12.08.2023;

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 60/100 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali i balconi di proprietà.

Non ha ulteriori dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 61,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è BUONO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona A, **insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'immobile ricade nel perimetro urbano, quartiere VICARIA

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

PREZZO BASE: € 101.000,00 (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 (**07.02.2022**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 07.02.2022 e dal 12/02/2009 di proprietà

[REDACTED]

al 11.12.2009 e dal 12/04/1973 di proprietà

[REDACTED]

Nel suddetto periodo NON vi sono intervenuti frazionamenti e/o diversa disposizione degli spazi:

Inerentemente al sub **31** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

dal 24/07/1939 al 01/01/1992: Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Si specifica che, per il presente cespite **la partita catastale precedente 45471 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 originari.

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

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente il cespite pignorato.

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

Il cespite pignorato corrisponde a quello censito catastalmente alla Sez. Urb. **VIC Foglio 13 Particella 601 Subalfermo 31**

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 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria originaria, di cui al sub 31.

Le copie dei titoli di provenienza e della planimetria catastale surrichiamata vengono riportate in allegato.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale non vi è licenza di abitabilità.

Allo stato, inoltre, non è stato possibile produrre copia di eventuali dichiarazioni inerenti 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 in zona A, **insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione della variante vigente del P.R.G. è raccolta nell'**Allegato n. 15**).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Napoli, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona vincolata, né paesaggisticamente, né idrogeologicamente e né geomorfologicamente,

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

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, non 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. 16**);
- **rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**, di cui all'**Allegato n. 17**);
- **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.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'**Allegato n. 15**.



Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale



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.

La situazione reale dei luoghi è DIFFORME rispetto a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 31, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, vedi **Allegato n. 13**), per :

- ✓ diversa disposizione degli spazi interni,
- ✓ apertura e/o chiusura di vani di passaggio,
- ✓ demolizione di murature portanti onde allargare vani di passaggio,

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 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

Istanze di condono presentate:

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

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 del sub 31 in atti, di cui all'**Allegato n. 11**) e quella attuale, di cui all'**Allegato n. 12**), **sono emerse** difformità, da regolarizzare ed altre che non possono essere regolarizzate.

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

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

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è evidenziato che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e/o regolarizzare le realizzazione delle dette opere e la diversa disposizione degli spazi interni, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità, da ciò la completa abusività delle opere.

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



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, in parte, (regolarizzazione diversa disposizione di spazi interni) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Napoli, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

| | | |
|--|---|-----------------|
| • oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli: | € | 315,00 |
| • sanzione amministrativa (art. 37 – comma 4 – D.P.R. 380/01): | € | 1.000,00 |
| • predisposizione atti tecnico-amministrativi: | € | 2.000,00 |
| Totale | € | 3.315,00 |

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: | € | 2.000,00 |
| Totale | € | 2.000,00 |

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

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

| | | |
|---|---|---------------|
| • oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio: | € | 50,00 |
| • predisposizione atti tecnico-amministrativi: | € | 450,00 |
| 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: | € | 150,00 |
| 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, **Avv. DANIELA AVALLONE** e nel possesso materiale [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, Avv. Daniela AVALLONE, eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **03.04.2023**, e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] che consentivano agli ausiliari libero accesso all'immobile pignorato.

L'appartamento, alla data del sopralluogo, era arredato ed adibito ad uso residenziale, occupato dai debitori esecutati.

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza in capo ai debitori esecutati, riportati all'**Allegato n. 23**), constatando che entrambi i soggetti esecutati, in effetti, risultano residenti nell'appartamento pignorato.

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

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il sottoscritto, per lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo, può confermare che l'immobile rientra in categoria di abitazioni di edilizia civile comune.

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 6.000,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 500,00** 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'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'**Allegato n. 21**) e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 22**) 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 si risponde al quesito, non ricorrendone le circostanze.

Non vi è alcun decreto di assegnazione della casa coniugale.

Regime patrimoniale del/i debitore/i:

I debitori esecutati, all'atto di acquisto e/o divisione dei beni, (12/02/2009) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

I debitori esecutati si sono uniti in matrimonio, **in regime di comunione legale dei beni**, in data 27/07/1985, come indicato nell'estratto di matrimonio riportato all'**Allegato n. 24**).



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

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio ANTONELLO MOSER FARAONE di ROMA (RM), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento, depositate 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:

- o **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- o **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.
- o **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- o **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- o **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- o **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 l'immobile pignorato:

- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- o **Non presenta** pesi o limitazioni d'uso;
- o **Non presenta** 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 **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 bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.



Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**

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

Il debitore, in fase di sopralluogo dichiarava che non esistono spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Il sottoscritto, benchè abbia contattato l'amm.re p.t. del Condominio in oggetto richiedendo il rilascio di certificazione attestante la regolarità dei pagamenti delle quote condominiali da parte dei debitori esecutati, alla data odierna, non ha ricevuto dallo stesso alcuna comunicazione al riguardo.

Non si ha informazione, quindi, di spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

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.

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:

- 1 Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 3.315,00** come precedentemente quantizzati.
- 2 Oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 2.000,00**.
- 3 Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a **€ 500,00**
- 4 Oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 6.115,00**

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. 19)**.

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.



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

Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**

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

Il debitore, in fase di sopralluogo dichiarava che non esistono spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Il sottoscritto, benchè abbia contattato l'amm.re p.t. del Condominio in oggetto richiedendo il rilascio di certificazione attestante la regolarità dei pagamenti delle quote condominiali da parte dei debitori eseguiti, alla data odierna, non ha ricevuto dallo stesso alcuna comunicazione al riguardo.

Non si ha informazione, quindi, di spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

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

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

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

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 ≤ a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min ≥ 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 50,77**.

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 = **61,27 mq**

Appartamento composto di 6 vani ed accessori: S.c. 61,00 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 | Ingresso | 5,98 | | | |
| 2 | Letto 1 | 14,78 | | | |
| 3 | Letto 2 | 7,81 | | | |
| 4 | Wc | 3,90 | | | |
| 5 | Cucina/soggiorno | 18,30 | | | |
| 6 | Balcone | | 1,75 | | |
| 7 | Terrazzo | | 6,70 | | |
| | Totali | 50,77 | 8,45 | 2,82 | 21,35 |

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 | 50,77 | 100% | 50,77 | 50,77 |
| b) | Superficie pareti divisorie interne (non portanti) | 2,82 | 100% | 2,82 | 2,82 |
| c) | Superficie non residenziale (balconi) | 8,45 | 25% | 2,11 | 2,11 |
| | Sommario A) | 62,04 | | 55,70 | 55,70 |
| d) | Superficie pareti portanti (max 10% di A) | 21,35 | 50% | 10,67 | 5,57 |
| | Totale | 83,39 | | 66,37 | 61,27 |

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 superficiale.

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. 20**).

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 2023)

| N | VENDITORE | INDIRIZZO | POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO | TIPOLOGIA EDILIZIA | EPOCA DI COSTR. | STATO DI MANUTENZIONE | METRATURA (mq) | VALORE (€) | PREZZO (€/mq) |
|---|-----------|-----------|--|--------------------|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|
| 1 | | | CENTRALE | RESIDENZIALE | 1900 | Abitabile | 60 | 65.000,00 | 1083,33 €/mq |
| 2 | | | CENTRALE | RESIDENZIALE | 1900 | Abitabile | 100 | 185.000,00 | 1850,00 €/mq |
| 3 | | | CENTRALE | RESIDENZIALE | 1900 | Abitabile | 150 | 250.000,00 | 1666,66 €/mq |
| 4 | | | CENTRALE | RESIDENZIALE | 1942 | Abitabile | 86 | 97.500,00 | 1133,72 €/mq |
| 5 | | | CENTRALE | RESIDENZIALE | 1900 | Abitabile | 40 | 45.000,00 | 1125,00 €/mq |
| 6 | | | CENTRALE | RESIDENZIALE | 1900 | Abitabile | 102 | 179.000,00 | 1754,90 €/mq |
| PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA | | | | | | | | 1435,60 | €/mq |

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.435,60 €/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 2022, 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. 21)**

| OPERATORE DI MERCATO | QUARTIERE | TIPOLOGIA ABITAZIONE | TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE | PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA |
|--|-----------|----------------------|-------------------------------|---|
| Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE | CENTRALE | RESIDENZA | ABITAZIONI CIVILI | 2325,00 €/mq |

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 22)**

| OPERATORE DI MERCATO | QUARTIERE | TIPOLOGIA ABITAZIONE | TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE | PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA |
|----------------------|-----------|----------------------|-------------------------------|---|
| BORSINO IMMOBILIARE | CENTRALE | RESIDENZA | ABITAZIONI CIVILI | 2369,00 €/mq |

L'estrapolazione 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 **2.043,20 €/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 | 1,20 |
| | | 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 $\sigma = 45$ 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 |
| | | 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 |
| | | SCADENTE | 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:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 =$$

$$KG \text{ pari a } 0,9382$$



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 € 2.043,20 x 0,9382 = **1.916,93 €/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. = 61,00 mq * 1.916,93 €/mq = **€ 116.932,73**

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*.

• 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 $Bf = Rlf - \text{spese di parte padronale}$.



Il reddito lordo totale (Rlt) 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 4,0%.

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: - 0,20%

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

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,00%

Qualità ambiente esterno: + 0,00%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,00%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,05%

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

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,05%

Grado di finiture interne: + 0,00%

Età dell'immobile: + 0,20%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,20 - 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,05 + 0,00 - 0,05 + 0,00 + 0,20 = 4,00 \%$$



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. 21)** 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 **€ 500,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 500,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - R_n - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 500,00 al mese x 12 = € 6.000,00 (RtI)

Calcolo Bf = RtI - spese: Bf = 6.000,00 - 20% = € 4.800,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = € 4.800,00 / 0,0400 = € 120.000,00$ (diconsi euro centoventimila/00)

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 - **€ 116.932,73**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 120.000,00**

$\frac{1}{2} (€ 116.932,73 + € 120.000,00)$

€ 118,466,36 (euro centodiciottomilaquattrocentosessantasei/36)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 3.315,00** come precedentemente quantizzati.
- Oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 2.000,00**.
- Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a **€ 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: **€ 6.115,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 118.466,36 - € 6.115,00 = € 112.351,36

€ 112.351,36



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 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 101.116,22

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 = € 101.000,00

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

Non vi è quota indivisa da suddividere per il cespite pignorato.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del certificato di stato civile/estratto di matrimonio, raccolto all' **Allegato n. 24)**

BIBLIOGRAFIA:

- **Come si stima il valore degli immobili**, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- **Guida alla stima delle abitazioni**, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia 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 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 12.08.2023.

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

Il C.T.U.

