

Consulente Tecnico: Ing. Roberto Gaudioso
Via Nicola Romeo n° 28 – 80126 Napoli – 349/2162312
Albo Ingegneri Provincia di Napoli n° 9216
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Napoli n° 5728
pec: roberto.gaudioso@ordingna.it

Tribunale di Napoli
QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E. n° 337/2018

Promossa da:

G.E. : **Dott. Enrico Ardituro**

Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo G.E. Dott. Enrico Ardituro

Premessa:

Nel corso dell'udienza del 16 novembre 2018 Ella nominava me, ing. Roberto Gaudioso, in qualità di "Esperto stimatore" nella procedura esecutiva immobiliare n° 337/2018 promossa da

Il conferimento dell'incarico veniva notificato, al sottoscritto, in data 20.11.2018 a mezzo PEC da parte della Cancelleria. Il sottoscritto, in pari data, procedeva alla sua accettazione secondo le procedure telematiche previste prendendo atto, nel contempo, del suo contenuto e delle prescrizioni formulate dalla S.V. Ill.ma.

In ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto si è recato presso gli Uffici Pubblici competenti nonché effettuato indagini relative al mercato immobiliare per acquisire preliminarmente gli elementi e le informazioni necessarie ad espletare l'incarico affidato.

Segue elenco degli uffici interpellati e le relative date di visita:

- 29/11/2018 Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) per acquisizione documentazione catastale;
- 30/11/2018 Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) per acquisizione documentazione catastale;
- 10/12/2018 Ufficio Protocollo generale Comune di Napoli per richiesta informazioni Edilizia Privata ;
- 29/01/2019 Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) per verifica documentazione catastale;
- 06/02/2019 Ufficio Edilizia Privata per ritiro parere ; Agenzie delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli per ritiro atto di compravendita; Comune di Napoli Sezione Anagrafe;
- 08/02/2019 Agenzie delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli per Ispezioni ipotecarie;



Premessa:

In data 21 novembre 2018 il sottoscritto, in compagnia del Custode Giudiziario Avv. Salvatore Di Carluccio si è recato presso l'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare ubicato in Corso Secondigliano (Napoli) al numero civico 94. In compagnia di uno degli esecutati,

è stato effettuato un sopralluogo all'interno dell'appartamento ubicato al quinto piano dello stabile e contraddistinto dal numero di interno 20. L'appartamento in questione è abitato da di questi ultimi così come dichiarato dallo stesso nel verbale di sopralluogo del 12.12.2018 (**all. 1** – verbale di sopralluogo). Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, ha reperito informazioni utili alla comprensione dello stato di finitura degli ambienti interni nonché effettuato un dettagliato report fotografico. (**all. "2"** - documentazione fotografica).

a. Verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567- II comma – C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva

Primo controllo

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di compravendita del 08.03.1993 trascritto in data 13.03.1993 ai nn. 5086/3568 quindi oltre venti anni dalla data del pignoramento (07.03.2018).

Secondo controllo

Nel fascicolo telematico risulta il deposito, da parte del creditore procedente, della certificazione notarile a cui non risultano allegate le visure catastali (ordinaria e storica).

Nella certificazione notarile (datata 23/05/2018) sono riportati i dati catastali che coincidono con i dati delle visure (**all. n.03** – visura catastale ordinaria); (**all. n.04** – visura catastale storica) che lo scrivente ha prodotto.

Terzo controllo

Il creditore procedente non ha proceduto al deposito del certificato di stato civile degli esecutati che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire in uno con i certificati di residenza storica. (**all. n. 05** – estratto di matrimonio); (**all. n. 06** – certificato di residenza storica –); (**all. n. 07** – certificato di residenza storica –). Dal certificato di matrimonio si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 06/07/2000 ed hanno scelto il regime di comunione dei beni.

Con riferimento ai passaggi di proprietà del cespite in questione si riferisce quanto segue:

- Gli esecutati coniugi in regime di comunione dei beni, hanno acquistato il cespite in questione, in ragione di 1/2 ciascuno, da



- in virtù dell'atto di compravendita del 27/06/2000 stipulato dal Notaio dott. Marcello Percuoco, Rep. 29719 –Racc.5932 – trascritto a Napoli 1 il 29/06/2000 ai nn. 14535/9409 (**all.08** – atto di compravendita del 27/06/2000);
- Alla _____ il bene è pervenuto, in ragione di 1/2 , _____ , in virtù di scrittura privata autenticata da Notaio dott. Carlo Tafuri in data 29/03/2000, Rep. 271714 – Racc. 64480, trascritta a Napoli 1 in data 31/03/2000 ai nn. 6847/4347. I dati di cui sopra sono stati desunti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 06.02.2019;
 - Ai _____ in regime di comunione dei beni, il bene è pervenuto da _____ in virtù dall'atto di compravendita stipulato in data 08/03/1993 dal Notaio dott. Vincenzo Ferrara, Rep. 195 – Racc. 61, trascritto a Napoli in data 13/03/1993 ai nn. 05085/3567 (**all. 09** - atto di compravendita del 08/03/1993). Occorre precisare che la consistenza dell'appartamento alla data della stipula dell'atto in questione è la medesima di quella pervenuta agli esecutati con atto del 27/06/2000.
 - Con atto del Notaio dott. Carlo Tafuri del 29/03/2000, rep 271713- racc. 64479, trascritto a Napoli il 31/03/200 ai nn. 6846/4346, i coniugi _____ hanno convenuto di scegliere il regime matrimoniale della separazione dei beni dichiarando di aver acquistato durante il matrimonio tra gli altri cespiti quello di Corsi Secondigliano n. 94 (oggetto della presente procedura). I dati di cui sopra sono stati desunti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 06.02.2019;

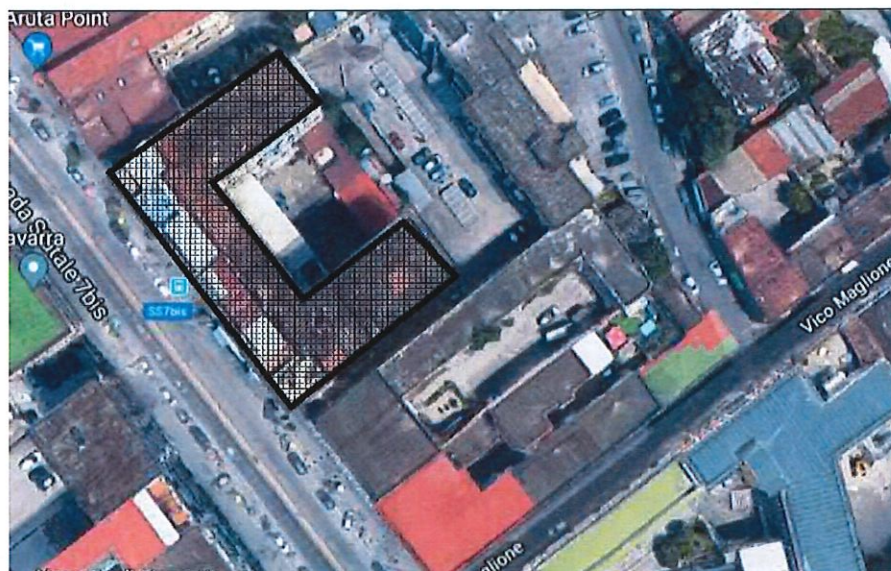
b. Identificare catastalmente l'immobile:

Gli esecutati

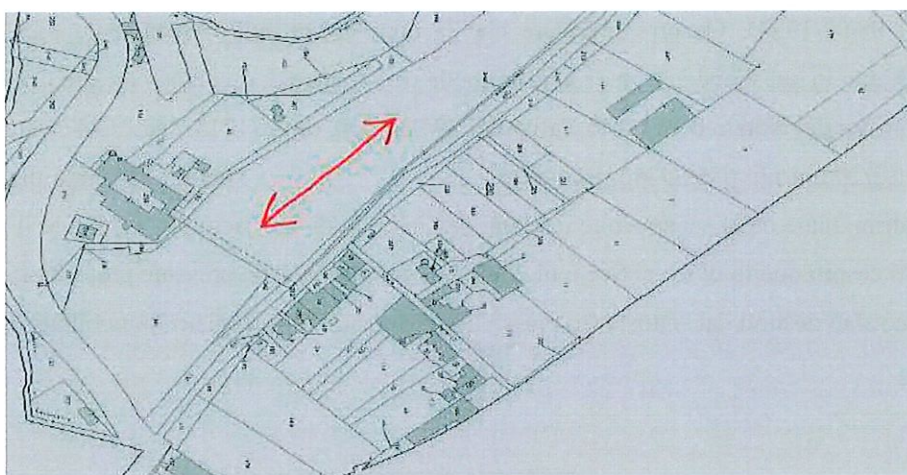
_____ – sono proprietari, in ragione di 1/2 ciascuno, del cespite censito al Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione Urbana **SEC.** ; Foglio 7; Particella **29** ; Sub. **22**; Categoria **A/4** – piano **5** – ubicato in Corso Secondigliano n. 94 (già Corso Umberto I).

A seguire una mappa satellitare con l'indicazione del fabbricato nel quale è ubicato il bene oggetto della presente procedura immobiliare ed un estratto di mappa catastale relativa al NCT (**all. 10** – foglio 21) dal quale si evince che la particella di terreno non risulta riportata in mappa al pari del fabbricato ubicato frontalmente al viale privato “Agrelli”. La condizione è comune a tutti i fabbricati ubicati lungo il Corso Secondigliano





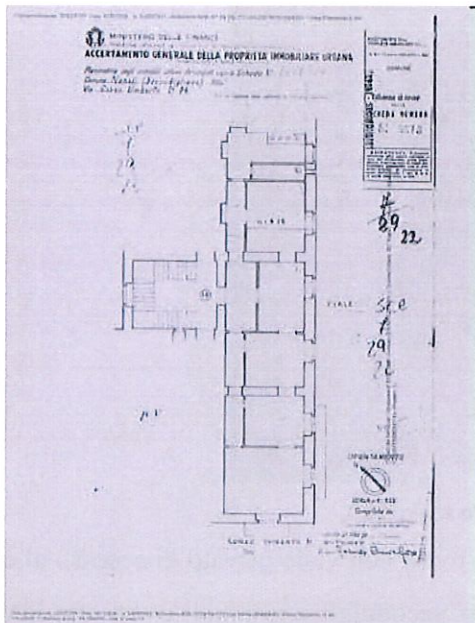
Vista satellitare



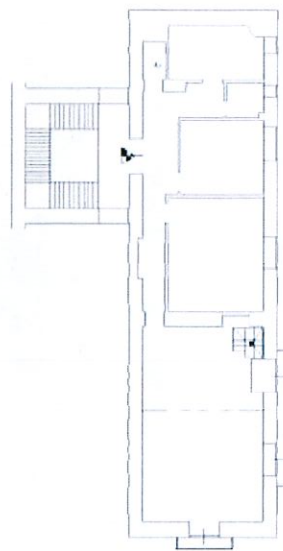
NCT foglio 21

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano esatti al confronto con la visura ordinaria (**all. 03** – visura ordinaria) e storica (**all. 04** – visura storica) reperite dal sottoscritto a meno delle indicazioni relative all'indirizzo. Infatti gli attuali documenti catastali riportano via Umberto I in luogo dell'attuale Corso Secondigliano. Inoltre dal confronto tra la planimetria catastale (**all. 11** – planimetria catastale), mai aggiornata dal 21/12/1939, e l'attuale stato dei luoghi (**all. 12** – stato dei luoghi) si evince che l'appartamento riportato nella planimetria catastale ha un vano in più rispetto all'attuale stato dei luoghi. L'appartamento di proprietà degli esecutati, come si evince dall'atto di compravendita (**all. 08** – atto di compravendita del 27/06/2000) ha sempre avuto l'attuale consistenza rappresentata da quattro vani ed accessori. Tale consistenza è la stessa che si evince dall'atto di compravendita del 08/03/1993 (**all. 09**). Occorre precisare che gli esecutati, in seguito a lavori di ristrutturazione, hanno apportato alcune modifiche all'appartamento e pertanto, ad oggi questo è costituito da soggiorno, parzialmente soppalcato, camera, cucina, ripostiglio e due bagni.





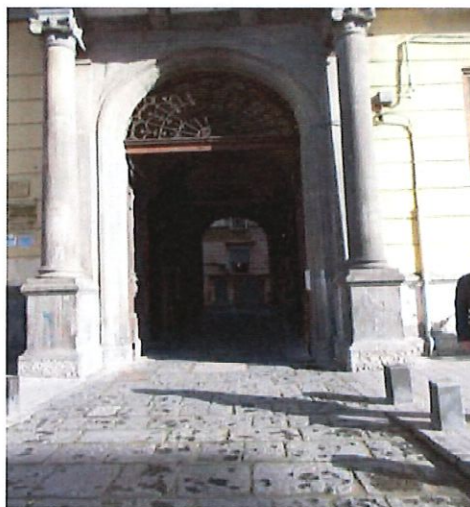
Planimetria catastale



attuale stato dei luoghi

(il vano in alto nella planimetria catastale non fa parte dell'appartamento in questione)

L'appartamento oggetto della presente procedura è ubicato in Corso Secondigliano n° 94, quartiere Secondigliano – 7° Municipalità, al 5° piano della scala “A” servita da ascensore. Il fabbricato, realizzato in muratura di tufo e solaio in legno, è stato edificato tra la fine dell’800 ed i primi del 900, ricade nel perimetro del centro storico di Napoli (tav. 6 zonizzazione - zona “A”) ed è classificato come “Unità di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte” (tav. 7 – classificazione tipologica) disciplinato dall’art. 86 delle Norme di attuazione della Variante al P.R.G. n. 323/2014. Il fabbricato presenta un’architettura tipica del periodo realizzativo con un atrio d’ingresso, a volta, molto ampio e colonne decorative posizionate sia all’ingresso dello stabile che in corrispondenza degli ingressi alle scale “A” e “B” da cui è costituito.



- *Ingresso al fabbricato di corso Secondigliano n. 94*



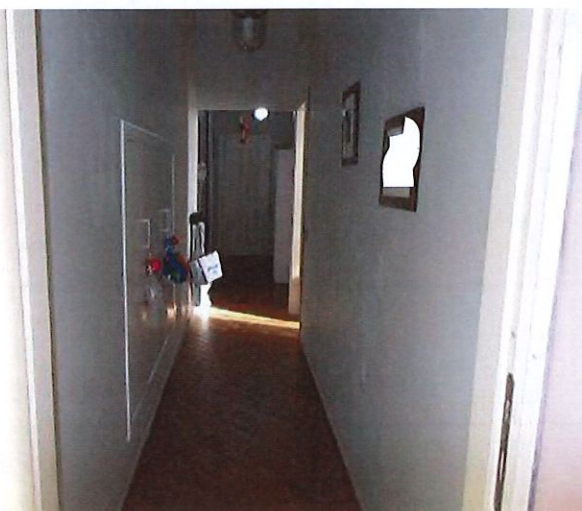


- *Ingresso alla scala "A"*

L'appartamento, privo di pertinenze, prospetta a nord-ovest con viale privato di accesso al civico n. 92 "A" di Corso Secondigliano; a nord-est con Corso Secondigliano; a sud- ovest con interno nn. 21-22 ed a sud-est con interno nn. 18-19.

L'appartamento è costituito da soggiorno, parzialmente soppalcato, cucina, camera, ripostiglio, corridoio e due bagni. Nel rimandare alla visione della documentazione fotografica (**all. 02**) e della planimetria relativa all'attuale stato dei luoghi (**all.12** – stato dei luoghi) qui di seguito si fornisce una sommaria descrizione dei luoghi:

- Corridoio (mq 13,23)
 - o Il corridoio è il primo ambiente che si incontra varcando la soglia d'ingresso dell'appartamento. L'ingresso è protetto da una porta in acciaio a doppio battente provvista di serratura di sicurezza. Il corridoio ha in pianta una sezione al "L" di lunghezza pari all'intero sviluppo longitudinale dell'appartamento e larghezza di circa ml 1,00. Il pavimento è costituito da piastrelle in gres di dimensioni cm 50 x cm 6 di colore marrone ad effetto parquet in legno. Le pareti, al pari del soffitto, sono tinteggiate con pittura per interni di colore chiaro.



- *Corridoio*



- Camera (mq 10.30)

- Frontalmente alla porta d'ingresso è ubicata una camera da letto che affaccia, a mezzo finestra in legno provvista di vetrocamera, sul viale privato di ingresso allo stabile contraddistinto dal numero civico 92 "A" di Corso Secondigliano. L'ambiente presenta un pavimento simile a quello del corridoio e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore rosa mentre il soffitto è di colore bianco.



- Camera (a sinistra della foto)

- Cucina (mq 18.32)

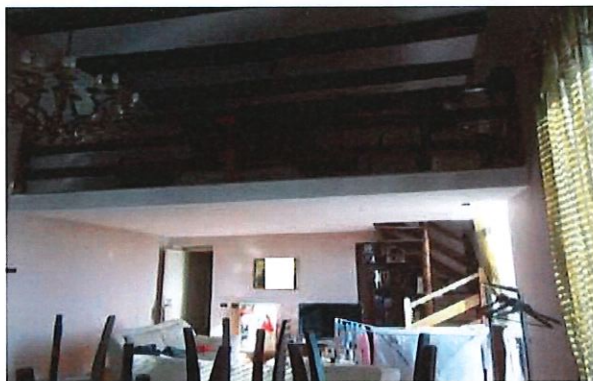
- Alla sinistra dell'ambiente di cui al punto precedente è ubicata la cucina che affaccia, a mezzo finestra in legno provvista di vetrocamera, sul viale privato di ingresso allo stabile contraddistinto dal numero civico 92 di Corso Secondigliano. L'ambiente presenta un pavimento simile a quello del corridoio e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore rosa chiaro mentre il soffitto è di colore bianco. La parete attrezzata è rivestita con piastrelle in gres di dimensioni cm 40 x cm 20.



- Cucina



- Soggiorno (mq 39.82)
 - o Il soggiorno è ubicato in fondo al corridoio a destra della porta d'ingresso all'appartamento. L'ambiente affaccia su corso Secondigliano a mezzo balcone di dimensioni ml 2,40 x ml 0,50 e sul viale privato di ingresso allo stabile contraddistinto dal numero civico 92 "A" di Corso Secondigliano mediante balconata di dimensione ml 5.30 x 0.50 alla quale si accede da due vani. In corrispondenza dei vani di passaggio ai balconi sono in opera infissi in alluminio provvisti di vetrocamera. L'ambiente è risultato parzialmente soppalco (soppalco non abitabile) (**all. 12** – stato dei luoghi). L'altezza sotto soppalco è pari a ml 2.40 mentre quella sopra il soppalco è pari a ml 2.30. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura lavabile per interni in colori chiari mentre il pavimento è simile al resto dell'appartamento.



- *Soggiorno con soppalco*

- Ripostiglio (mq 1,41)
 - o A sinistra della porta d'ingresso, entrando nell'appartamento, è ubicato il ripostiglio all'interno del quale è posizionata la lavatrice oltre a mensole alle pareti. La pavimentazione riprende quella dell'appartamento mentre le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pittura lavabile per interni in colore chiaro.



- *Ripostiglio*



- w.c.

- o L'appartamento è provvisto di due locali servizi di cui uno di mq 2.19 e l'altro di mq 8.25. Il locale più piccolo è provvisto di doccia, water e lavabo e prende luce da un finestrino, posto in alto, che prospetta sul viale privato di accesso al civico n. 92''A''. Le pareti sono piastrellate a tutt'altezza con piastrelle in gres di dimensioni cm 20 x 20 intervallate, all'altezza di circa ml 1,00, da una fascia decorativa a disegno floreale. Il pavimento è costituito dalle stesse piastrelle in opera sulle pareti. Il soffitto risulta tinteggiato con pittura lavabile per interni di colore bianco. Il locale w.c. più grande è provvisto di lavabo, water, bidet e vasca ad idromassaggio. Anche tale locale prospetta sul viale privato di accesso al civico n. 92''A'' di Corso Secondigliano. Le pareti sono piastrellate per un'altezza di circa ml 2,20 con piastrelle in gres di dimensioni cm 20 x 20 di colore azzurro e bianco intervallate da piastrelle multicolore a disegno complesso. Il pavimento è costituito dalle stesse piastrelle in opera sulle pareti, di colore azzurro. Nella parte centrale del pavimento è inserito un riquadro in piastrelle a disegno complesso, a formazione di tappeto centrale, di dimensione ml 1,00 x ml 1,60. Le restanti parti delle pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura lavabile per interni di colore bianco. Esternamente ai due ambienti w.c. il corridoio presenta un'altezza interna di ml 2.70 per la presenza di un soppalco (ripostiglio) accessibile tramite scala retrattile.



- w.c. mq 2.19





w.c. mq 8.25

- Impianti:

- L'appartamento è dotato di impianti idrici di carico e scarico perfettamente funzionanti, di impianto elettrico, a norma, anch'esso funzionante e provvisto di quadro elettrico con interruttori magnetotermici, di allaccio alla utenza del gas metano, di impianto di riscaldamento per la produzione di acqua calda e sanitaria alimentati da caldaia autonoma a gas oltre ad impianto citofonico.

Con riferimento al contesto urbano nel quale si trova il cespite oggetto della presente procedura occorre dire che il fabbricato contraddistinto dal numero civico 94 è ubicato non lontano da Piazza Giuseppe di Vittorio (quadrivio di Secondigliano) e quindi dal Corso Comandante U. Maddalena, dalla zona aeroportuale e dalle principali arterie stradali (autostrade – tangenziale – asse mediano). La zona risulta densamente popolata, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali, ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Dalla restituzione grafica, del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo del 21.12.2018, è emerso che l'appartamento, che versa in buone condizioni di manutenzione, ha una superficie calpestabile (superficie utile) di mq 93,00 ed una superficie commerciale di mq 122 quest'ultima così valutata:

- 100% delle sup. interne al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali non in comune con altri cespiti;
- 50% dello spessore dei muri in comune con altri cespiti (fino al massimo di cm 25);
- 25% della superficie dei balconi;



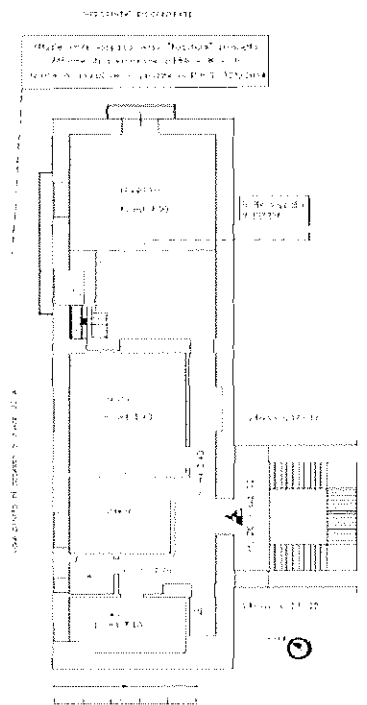
c. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene.....

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene in questione, è stato edificato tra la fine dell'800 ed i primi del 900. Il fabbricato rientra nel perimetro del centro storico di Napoli (tav. 6 zonizzazione - zona "A") ed è classificato come "Unità di base ottonecentesca originaria o di ristrutturazione a corte" (tav. 7 – classificazione tipologica) disciplinato dall'art. 86 delle Norme di attuazione della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11.06. 2014. Per quanto sopra, dal punto di vista urbanistico, il fabbricato è da considerarsi legittimo. In relazione alla regolarità edilizia del bene oggetto della presente procedura immobiliare il sottoscritto, già in data 10/12/2018, aveva inoltrato, all'ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli (prot. n. 1070385) una richiesta di informazioni mirata all'acquisizione di richieste autorizzative all'esecuzione di eventuali lavori oltre che alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità. Nel corso del sopralluogo del 21/12/2018, il sottoscritto ha preso visione dello stato dei luoghi che sono risultati in parte difformi da quanto catastalmente rappresentato. A tale proposito l'esecutato, nel corso del sopralluogo, ha riferito di aver apportato alcune modifiche all'appartamento previo presentazione di DIA "dichiarazione inizio attività" (DIA) n. 414 del 31/08/2000 integrata con documentazione del 12/10/2000 (prot. n. 1833 del Comune di Napoli – Sezione Secondigliano) avendo provveduto a corrispondere anche un onere economico di lire 1.000.000 (**all. 13** – integrazione DIA). A valle delle documentazioni di cui sopra vi era l'obbligo, da parte degli esecutati, di provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale cosa che non è avvenuta. In data 05/02/2019, con prot. PG/2019/108979, il Servizio di Edilizia Privata ha risposto alla nota del sottoscritto del 10/12/2018 comunicando che a seguito di indagini sia informatiche che cartacee non è stato possibile fornire alcun riscontro alla richiesta (**all. 14**). Malgrado la presentazione della DIA del 31/08/2000 e dell'integrazione del 12/10/2000 l'appartamento, allo stato, presenta un abuso non sanabile. L'abuso è caratterizzato dal soppalco realizzato all'interno dell'ambiente soggiorno (**all. 15** – difformità riscontrate) . Come già riferito nella risposta al quesito *b)* il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene in questione, ricade nel perimetro del centro storico di Napoli (tav. 6 zonizzazione - zona "A"), è classificato come "Unità di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte" (tav. 7 – classificazione tipologica), ed è disciplinato dall'art. 86 delle Norme di attuazione della Variante al P.R.G. n. 323/2014. Tale articolo alla lettera d) prevede la possibilità di inserimento di soppalchi ma questi devono essere contenuti nel limite del 40% della superficie dell'ambiente sottostante ed inoltre devono avere una distanza dalle "bucature" (aperture sui prospetti) di almeno ml 1.50. Nel caso in esame quest'ultima disposizione è stata disattesa. Infatti l'attuale soppalco dista dalla bucatara solo ml 1.10. Pertanto si renderà necessario procedere preliminarmente all'arretramento del soppalco rispetto alla "bucatura" e solo successivamente si potrà provvedere a regolarizzarlo dal punto di



vista catastale. Tale attività dovrà prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale all'attuale consistenza dell'appartamento oltre che alla modifica dell'indirizzo che da "Corso Umberto I" dovrà risultare "Corso Secondigliano". La modifica del soppalco comporterà una spesa di euro 6.190,00 come meglio specificato nella tabella che segue. L'importo di cui sopra è comprensivo degli oneri comunali e dei costi per gli adeguamenti catastali. L'appartamento non dispone dell'attestato di certificazione energetica. La spesa per il suo ottenimento si stima in euro 300,00.

LAVORI PER SANARE L' ABUSO EDILIZIO: DEMOLIZIONE PARZIALE SOLAIO SOPPALCO E RIPRISTINI				
ANALISI DEI COSTI :				
Demolizione parziale (cm 0,40) solaio previo opere di messa in sicurezza				
Smontaggio e rimontaggio attuale balaustra in legno				
Demolizione parziale pavimentazione				
Ripristino localizzato pavimentazione				
Ripristino intonaci				
Realizzazione cassonetti in cartongesso travi in acciaio a vista				
Preparazioni pareti e tinteggiatura				
Materiali –				
Pannelli cartongesso; Intonaco; pitture;			€	200,00
Trasporto a rifiuto			€	200,00
Manodopera:				
operaio specializzato	ore	€/h*	€	
	32	29,40	€	940,80
operaio comune	32	24,63	€	788,16
operaio comune	32	24,63	€	788,16
* tabella prezzi Regione Campania gennaio/luglio 2018				
sommano			€	2.917,12
spese generali	15	%	€	437,57
sommano			€	3.354,69
utile d'impresa	10	%	€	335,47
TOTALE LAVORI			€	3.690,16
SPESE TECNICHE ED ONERI COMUNALI (compreso nuovo accatastamento)			€	2.500,00
TOTALE COSTI PER SANARE ABUSO			€	6.190,16
			IN C.T.	€ 6.190,00
			OLTRE IVA E CASSA PREV.	



difficoltà riscontrate



d. verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene oggetto della presente procedura immobiliare non ricade su suolo demaniale. Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi è libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà degli esecutati non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

e. : indicare lo stato di possesso degli immobili.....

Nel corso del sopralluogo del 21/12/2018 è stato possibile accertare che l'appartamento è occupato dagli esecutati così come confermato e dichiarato dal _____ nel verbale di sopralluogo (all. 01). La circostanza trova altresì conferma dalla lettura dei Certificati di residenza storica acquisiti dal sottoscritto (all.06 – all.07) dai quali si evince che gli esecutati vivono nell'appartamento in questione dal 21/06/2000.

f.: indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

In ossequio al quesito posto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare – Napoli 1 copia dell'elenco delle formalità esistenti a carico degli esecutati ' _____ (all.16 – elenco formalità) a tutto il 29.01.2019 e _____ (all.17 – elenco formalità) a tutto il 08.02.2019. Inoltre ha provveduto a reperire copia delle note di trascrizione ed iscrizioni ancora in essere che qui di seguito si riportano (all. 18 – ispezioni ipotecarie):

- **Nota di trascrizione nn. 14535/9409 – del 29/06/2000**
 - o Atto notarile di compravendita – notaio Marcello Percuoco rep.29719
 - Unità negoziale:
 - Comune di Napoli
 - Catasto fabbricati
 - o Sez. SEC – Foglio 7 – Part. 29 –Sub. 22
 - Corso Secondigliano n. 94 – scala A
 - A favore:
 - - diritto di proprietà 1/2 ;
 - - diritto di proprietà 1/2 ;



- Contro:
 -

diritto di proprietà 1/1 in regime di
separazione dei beni ;

- **Nota di iscrizione nn. 14536/3252 del 29/06/2000**
 - Atto notarile – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo
 - Unità negoziale:
 - Comune di Napoli
 - Catasto fabbricati
 - Sez. SEC – Foglio 7 – Part. 29 –Sub. 22
 - Corso Secondigliano n. 94 – scala A
 - A favore:
 - - diritto di proprietà
1/1 ;
 - Contro:
 - - diritto di proprietà 1/2 ;
 - - diritto di proprietà 1/2 ;
 - Debitori non datori di ipoteca:
 -

- **Nota di trascrizione nn. 32472/15397 – del 09/09/2005**
 - Atto Giudiziario – verbale di pignoramento immobili
 - Unità negoziale:
 - Comune di Napoli
 - Catasto fabbricati
 - Sez. SEC – Foglio 7 – Part. 29 –Sub. 22
 - Corso Secondigliano n. 94 – scala A
 - A favore:
 - - diritto di proprietà
1/1 ;



- Contro:
 -
 - diritto di proprietà 1/2 ;
 -
 - diritto di proprietà 1/2 ;
- **Nota di trascrizione nn. 30283/22538 – del 28/10/2013**
 - Atto Giudiziario – verbale di pignoramento immobili
 - Unità negoziale:
 - Comune di Napoli
 - Catasto fabbricati
 - Sez. SEC – Foglio 7 – Part. 29 –Sub. 22
 - Corso Secondigliano n. 94 – scala A
 - A favore:
 -
 - per la quota di 1/2 ;
 - Contro:
 -
 - diritto di proprietà 1/2 ;
- **Nota di trascrizione nn. 13331/10220 – del 14/05/2018**
 - Atto Giudiziario – verbale di pignoramento immobili
 - Unità negoziale:
 - Comune di Napoli
 - Catasto fabbricati
 - Sez. SEC – Foglio 7 – Part. 29 –Sub. 22
 - Corso Secondigliano n. 94 – scala A
 - A favore:
 -
 - diritto di proprietà 1/1 ;
 - Contro:
 -
 - diritto di proprietà 1/2 ;
 -
 - diritto di proprietà 1/2 ;



Con riferimento ai documenti sopra riportati occorre precisare che agli atti della procedura è presente un accertamento effettuato in data 08/11/2018 dalla Cancelleria relativamente a pregressi pignoramenti . Le risultanze riportate sono le seguenti:

- Proc. N. 992/05 – - G.E. Estinto
Cancellato il 13/06/2006;
- Proc. N. 1616/12 – – G:E:
Estinto il 06/03/2013;
- Proc. N. 659/13 - – G:E:
Estinto e Cancellato il 14/07/2016 ;

Il bene oggetto della presente procedura immobiliare non è soggetta a vincoli di alcun genere ma è gravato da oneri economici di natura condominiale pari ad euro 1.413.99. Il dato è stato comunicato al sottoscritto dal dott. Sergio Lomasto neo-amministratore di condominio nominato dal Tribunale di Napoli in sostituzione del precedente amministratore dott. Guarino.

g.: dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.....

Come già riferito nella risposta al precedente quesito l'amministrazione condominiale dello stabile di Corso Secondigliano n. 94 vive un momento di transizione tra la precedente conduzione, affidata al dott. Guarino, e quella attuale affidata dal Tribunale di Napoli al dott. Sergio Lomasto. Pertanto le informazioni che è stato possibile acquisire sono relative all'ammontare di quanto dovuto dagli esecutati pari ad euro 1.413.99 ed i millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà di questi ultimi così ripartiti:

- Tab. A mill. 21.53 spese generali
- Tab. B1 mill. 25.04 manutenzione ascensori
- Tab. B2 mill. 29.07 manutenzione ascensori

h.: specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....

Il bene oggetto della presente procedura immobiliare di pignoramento non è gravato da vincoli ed oneri giuridici. In relazione a quelli di natura condominiale si rimanda a quanto riferito nella risposta al quesito *f*) (ultimo capoverso).

In merito alle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda a quanto riferito nella risposta al quesito *f*. oltre che agli allegati (all.16/17 – elenco formalità)



i. valutare complessivamente i beni,

Il criterio di stima adottato è basato sul preventivo accertamento dei valori medi di stima correnti nella zona dove è ubicato il bene oggetto della presente procedura immobiliare. Tali valori sono stati reperiti mediante ricerca informatica presso siti web di note agenzie immobiliari analizzando annunci riferiti a beni comparabili con quello oggetto di valutazione. La stima adoperata è pertanto una stima mono-parametrica che ricerca il solo parametro di stima, dato da €/mq, ricorrendo successivamente all'analisi statistica per verificare se il parametro medio ottenuto risulta accettabile. Pertanto il più probabile valore del bene viene calcolato moltiplicandolo la superficie commerciale, opportunamente valutata, per il parametro - €/mq- ottenuto .

$$\text{Valore del bene} = \text{Superfici commerciale (mq)} \times \text{parametro (€/mq)}$$

Le indagini di mercato hanno offerto i seguenti risultati:

- Agenzia Immobiliare – “Immobiliare Agenzy” – corso Secondigliano 169 – tel. 081/7381452 - **(A)**
 - Appartamento sito in via Fratelli Rosselli (Na) di mq 100,00 ; € =175.000,00= (rif. EK- 69050680);
- Agenzia Immobiliare – “Immobiliare.it” - **(B)**
 - Appartamento sito in Corso Secondigliano n. 166 (Na) di mq 110,00 ; € =230.000,00= (rif. EK-67210021);
- Agenzia Tecnocasa –“Studio Secondigliano 1 sas” Corso Secondigliano n. 179 tel. 081/7542060 **(C)**
 - Appartamento sito Corso Secondigliano n. 166 di mq 110,00 ; € =200.000,00= ((rif. 40075632);
- Agenzia Tecnocasa –“Studio Secondigliano 1 sas” Corso Secondigliano n. 179 tel. 081/7542060 **(D)**
 - Appartamento sito Corso Secondigliano n. 242 di mq 110,00 ; € =250.000,00= (rif. 54905108);
- Agenzia Immobiliare – “Casa Futura di Emanuele Clemente” via Salvatore Girardi (Na) – **(E)**
 - Appartamento sito in via Antonio Golia n. 10 di mq 125,00 ; € =150.000,00= (codice annuncio 36151439);
- Agenzia Immobiliare – “Casa Futura di Emanuele Clemente” via Salvatore Girardi (Na) – **(F)**
 - Appartamento sito in Corso Secondigliano n. 166 di mq 105,00 ; € =215.000,00= (codice annuncio 36555792);



I dati di cui sopra vengono riepilogati nella tabella che segue:

Unità imm.	valore di vendita (€)	sup. comm.(mq)	xa €/mq	lxa-xI scarto	lxa-xI ² scarto quadratico medio
A	175.000,00	100,00	1.750,00	52.12	2.716,45
B	230.000,00	110,00	2.090,90	288.78	83.393,89
C	200.000,00	110,00	1.818,18	16.06	257.92
D	250.000,00	110,00	2.272,72	470.60	221.464,36
E	125.000,00	150,00	833,33	968.79	938.554,06
F	215.000,00	105,00	2.047,62	245.50	60.270,25
			10.812.75		1.306.656,93

Nella prima colonna sono richiamate le unità immobiliari precedentemente descritte, nella colonna a destra è riportato il valore richiesto di vendita, a seguire la colonna con le indicazioni delle superfici commerciali (mq) ed il valore delle unità immobiliari espressi in €/mq, ancora a destra lo scarto che rappresenta, in valore assoluto, la differenza tra i valori (xa) delle singole unità immobiliari e la media dei parametri (€/mq) come di seguito calcolata:

$$\text{Calcolo media} \quad x = \sum xa/n = 10.812.75/6 = \mathbf{1.802,12}$$

Nell'ultima colonna a sinistra è calcolato lo scarto quadratico medio che in statistica rappresenta un indice di dispersione delle misure sperimentali vale dire è uno dei modi per esprimere la variabilità dei dati intorno ad un indice di posizione quale può essere il valore atteso di stima. Lo scarto compare nella formula per il calcolo della varianza, numero, quest'ultimo, che in statistica fornisce una misura di quanto possono essere vari i valori assumibili da una variabile. La varianza è determinata con la seguente formula:

$$\text{Calcolo varianza} \quad \sigma = \pm \sqrt{lxa - xI^2/ n-1} = \pm \sqrt{(1.306.656,93/ 5)} = \mathbf{511.20}$$

Tale valore sarà sommato e sottratto alla media precedentemente calcolata determinando, in tal modo, un intervallo di valori accettabili entro i quali ricercare il parametro (€/mq):

Valori non accettabili	$xa = x + \sigma$	2.313,32
-------------------------------	-------------------	-----------------

Intervallo di Valori accettabili

Valori non accettabili	$xa = x - \sigma$	1.290,92
-------------------------------	-------------------	-----------------



In considerazione dei dati ricavati si desume che il valore relativo alla unità immobiliare contraddistinta dalla lettera "E" è da scartare. Si procede pertanto al calcolo della media dei parametri (€/mq) residui:

$$x = (1.750,00+2.090,90+1.818,18+ 2.272,72+2.047,62)/5= 1.995,88 = \text{€/mq} \gg \mathbf{1.995,88}$$

L'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare ha una superficie calpestabile di mq 93,00 ma per la valutazione del più probabile valore dell'immobile è necessario far riferimento alla superficie commerciale che è risultata essere pari (in c.t.) a mq 122.00. La superficie commerciale è stata così valutata:

- 100% delle superfici interne al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali non in comune con altri cespiti (spess. max 50 cm);
- 50% dello spessore dei muri in comune con altri cespiti (spess. max 25 cm);
- 25% della superficie dei balconi;
- 15 % superficie soppalco non abitabile

Superficie commerciale = mq 122.00

La superficie commerciale viene rivisitata alla luce di alcuni parametri definiti coefficienti di merito che considerano la tipologia dell'immobile, la sua posizione, la vetustà dell'intero complesso immobiliare, lo stato di conservazione dell'ambiente interno, l'obsolescenza fisica dell'immobile, la presenza e funzionalità degli impianti e la circostanza che lo stesso possa essere libero o occupato. Per il calcolo della vetustà dell'intero complesso immobiliare si ricorre alla formula:

$$Cv = (n^\circ \text{anni}/100 \times 100 + 20)^2/140 - 2,86$$

Nella quale si considera un numero di anni pari a 30 considerando che in tale lasso di tempo lo stabile sia stato oggetto di lavori, anche parziali, di ristrutturazione. Il coefficiente di vetustà dell'intero immobile risulta essere pari a:

$$Cv = 14,99\% \text{ e quindi con un deprezzamento pari } (1 - 0,1499) = 0,85$$

Per gli altri parametri si farà ricorso ai seguenti coefficienti di merito:

- a) Tipologia dell'immobile: fabbr. signorile 1,00/1,20 – fabbr. civile.1,00/1,10 – fabbr. pop. 1,00;
- b) Posizione: periferica 1,00 – semiperiferica 1,20 – centro 1,40 – zona degradata 0,90;
- c) Obsolescenza fisica: normale 1,00 – mediocre 0,80 – scadente 0,60;
- d) Caratteri tecnologici: ottimi 1,00 – buoni 0,90 – mediocri 0,80 – scadenti 0,70;
- e) Coefficienti di stato di diritto: non occupata 1 – abitaz. occupata 0,85 – abitaz. in vendita per fallimento 0,80.

Pertanto la superficie commerciale risulta così rideterminata:

$$\text{Sup. comm.} = 122,00 \times (Cv) \times (a) \times (b) \times (c) \times (d) \times (e) = \text{mq}$$

$$\text{Sup. comm.} = 122,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = \mathbf{\text{mq } 93.30}$$

Per quanto sopra il più probabile valore dell'appartamento è determinato in:



Valore del bene = Superficie commerciale rideterminata (mq) x parametro (€/mq)

Valore del bene = mq 93.30 x 1.995,88 €/mq = € 186.215,60

in c.t. € =186.000,00=

Riepilogando quanto sopra si avrà:

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale:	mq	122,00	
- Valore per metro quadrato:	€/mq	1.995,88	
- Valore del bene;			
o Superficie commerciale (mq) x €/mq = 122 x 1.995,88			= € 243.497,36
o a detrarre vetustà intero complesso immobiliare			= € 36.517,79
o a sommare tipologia dell'immobile			= € 0,00
o a sommare posizione dell'immobile			= € 0,00
o a sommare obsolescenza fisica propria			= € 0,00
o a detrarre caratteri impiantistici			= € 20.763,97
o a detrarre presenza terzi nell'appartamento			= € 0,00
▪ Valore del bene			€ 186.215,60
	in c.t.		€ 186.000,00

L'importo sopra riportato rappresenta il più probabile valore dell'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare vale a dire il valore che il venditore si aspetterebbe di ricavare ponendo il bene sul mercato. In effetti tra la richiesta del venditore ed il prezzo che solitamente viene corrisposto esiste un margine. Tale margine per quanto segnalato da Bankitalia in occasione del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, svolto tra il 1° ottobre ed il 31 ottobre 2018 e riferito al 3° trimestre (luglio-settembre) 2018 si attesta all' 11.50 %. Pertanto il prezzo di mercato del bene cioè quello al quale l'immobile verrebbe venduto alla data dell'attuale valutazione è pari all'importo sopra determinato decurtato del 11.50 %.

Valore di mercato = (Valore base appartamento – 11.50% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

Valore di mercato del bene = € 186.000,00 – € 21.390= € =164.610,00=

Da tale valore dovrà essere detratta:

- la spesa per la regolarizzazione del sopralco pari ad euro 6.190,00
- la spesa per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica pari ad euro 300,00
- la spesa per gli oneri economici condominiali non corrisposti pari ad euro 1.413,99

Probabile prezzo di vendita € 164.610,00 - € 6.190,00 - € 1.413,99 = € 157.006,01

Probabile prezzo di vendita in c.t. = € =157.000,00=



Tale valore rappresenta l'ammontare stimato per il quale l'appartamento in questione può essere compravenduto, alla data della presente valutazione, tra il venditore e l'acquirente.

j.: nel caso si tratti di quota indivisa.....

L'appartamento oggetto della presente procedura immobiliare non risulta divisibile ed è pignorato per l'intera quota essendo l'intera proprietà in capo agli esecutati

r.: acquisire il certificato di stato civile dell'esecutato.....

In ossequio al presente quesito il sottoscritto ha reperito presso il l'ufficio Anagrafe del Comune di Napoli l'estratto di matrimonio degli esecutati. Dal documento (all. "05" – estratto di matrimonio) si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 06/07/2000 in regime di separazione dei beni.

s.: verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....

L'Ispezione ipotecaria effettuata a tutto il 29/01/2019 ed a tutto il 08/02/2019 non ha evidenziato ulteriori trascrizioni (all.16/17 - elenco formalità) se non quelle riportate nell'allegato (18 – ispezioni ipotecarie) della presente relazione.

Conclusioni

Nel rimandare alla lettura dei singoli quesiti qui di seguito si riepilogano i dati relativi alla valutazione economica del bene:

Determinazione del valore dell'immobile:

- Superficie commerciale:	mq	122,00	
- Valore per metro quadrato:	€/mq	1.995,88	
- Valore del bene;			
o Superficie commerciale (mq) x €/mq = 122 x 1.995,88			= € 243.497,36
o a detrarre vetustà intero complesso immobiliare			= € 36.517,79
o a sommare tipologia dell'immobile			= € 0,00
o a sommare posizione dell'immobile			= € 0,00
o a sommare obsolescenza fisica propria			= € 0,00
o a detrarre caratteri impiantistici			= € 20.763,97
o a detrarre presenza terzi nell'appartamento			= € 0,00
▪ Valore del bene			€ 186.215,60
		in c.t.	€ 186.000,00



Valore di mercato = (Valore base appartamento – 11.50% diff. richiesta/offerta dato Bankitalia)

- **Valore di mercato del bene = € 186.000,00 – € 21.390= € =164.610,00=**

Da tale valore dovrà essere detratta:

- o la spesa per la regolarizzazione del sopralco pari ad euro 6.190,00
- o la spesa per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica pari ad euro 300,00
- o la spesa per gli oneri economici condominiali non corrisposti pari ad euro 1.413,99

Probabile prezzo di vendita € 164.610,00 - € 6.190,00 - € 1.413,99 = € 157.006,01

- **Probabile prezzo di vendita in c.t. = € =157.000,00=**

Tale valore rappresenta l'ammontare stimato per il quale l'appartamento in questione può essere compravenduto, alla data della presente valutazione, tra il venditore e l'acquirente.

Certo di aver svolto l'incarico con obiettività e diligenza il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- (all."1") verbale di sopralluogo;
- (all."2") documentazione fotografica;
- (all."3") visura catastale ordinaria;
- (all."4") visura catastale storica;
- (all."5") estratto di matrimonio;
- (all."6") certificato di residenza storica.
- (all."7") certificato di residenza storica
- (all."8") atto di compravendita del 27/06/2000;
- (all."9") atto di compravendita del 08/03/1993;
- (all."10") N.C.T. estratto di mappa foglio 21;
- (all."11") planimetria catastale;
- (all."12") stato dei luoghi;
- (all."13") integrazione DIA;
- (all."14") edilizia privata;
- (all."15") difformità riscontrate;
- (all."16") elenco formalità
- (all."17") elenco formalità
- (all."18") ispezioni ipotecarie;
- (all."19") quesiti;
- (all."20") ricevute invio alle parti;
- Istanza di liquidazione

Napoli 19/02/2019

L'Esperto

ing. Roberto Gaudio

