

Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 68/2019 RGE

Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma

Custode Giudiziario avv. Emanuele Lombardi

Creditore Procedente: Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per azioni con sede
in Torino alla Piazza S. Carlo 156

Debitore:

██
██

Perizia di Stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Marano – Pianura n. 70, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103.

Francesco Taglialatela

architetto

Premesso che il sottoscritto Arch. Francesco Taglialatela

- con Decreto del Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma, è stato nominato Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 68/2019 RGE avente ad oggetto l'immobile pignorato sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Marano – Pianura n. 70, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 467 Sub. 103;
 - in data 23.06.2021 ha depositato Verbale di Accettazione e Giuramento ed in data 15.07.2021 ha depositato documento di verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;
 - in data 01.07.2021 ha acquisito il Certificato di residenza storico del debitore esecutato e in data 07.07.2021 l'Estratto di matrimonio con annotazione del medesimo (All. 1, 2);
 - ha acquisito in data 24.06.2021 la planimetria catastale dell'immobile pignorato, in data 30.06.2021 la visura storica catastale dello stesso e l'estratto di mappa catastale del suolo su cui esso ricade, in data 17.11.2021 la visura storica catastale del suddetto suolo (All. 3, 4, 5, 6);
 - in data 11.10.2021 ha effettuato, congiuntamente al custode giudiziario, sopralluogo presso l'immobile sopra indicato, durante il quale ha riscontrato che lo stesso è posseduto dal debitore esecutato che lo abita unitamente al proprio nucleo familiare, ove ha acquisito documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi;
 - in data 13.12.2020 ha acquisito presso il Comune di Marano di Napoli (NA) copia della documentazione allegata alla DIA prot. 8748 del 28.05.2012, pratica UTC n. 902, in uno alla diffida ad eseguire le opere (All. 7), Attestato del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA) inerente i titoli edilizi autorizzativi relativi all'immobile pignorato, gli eventuali provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile stesso, l'eventuale esistenza di Certificato di agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità, la destinazione urbanistica del suolo su cui insiste detto immobile con insussistenza vincoli (All. 8);
 - nelle more ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare reperita dal sito Google Maps con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento (All. 9); ha redatto la planimetria dello stato dei luoghi del bene pignorato (All. 10), quantificandone la reale consistenza ed al fine della verifica della rispondenza della suddetta planimetria dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ha elaborato la sovrapposizione delle stesse (All. 11);
 - ha svolto indagini sul valore di mercato di immobili appartenenti al segmento dell'immobile pignorato consultando Agenzie immobiliari con sede nel Comune di Marano di Napoli (NA), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, le quotazioni dei valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli (All. 12, 13);
- tanto premesso, all'esito dell'attività sopra descritta, lo scrivente è in possesso degli elementi occorrenti alla redazione della presente perizia di stima, secondo l'ordine dei quesiti del

Francesco Taglialatela

architetto

mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione e delle linee guida per il consulente disponibili sul sito del Tribunale di Napoli Nord, nel termine concesso per il deposito in Cancelleria.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

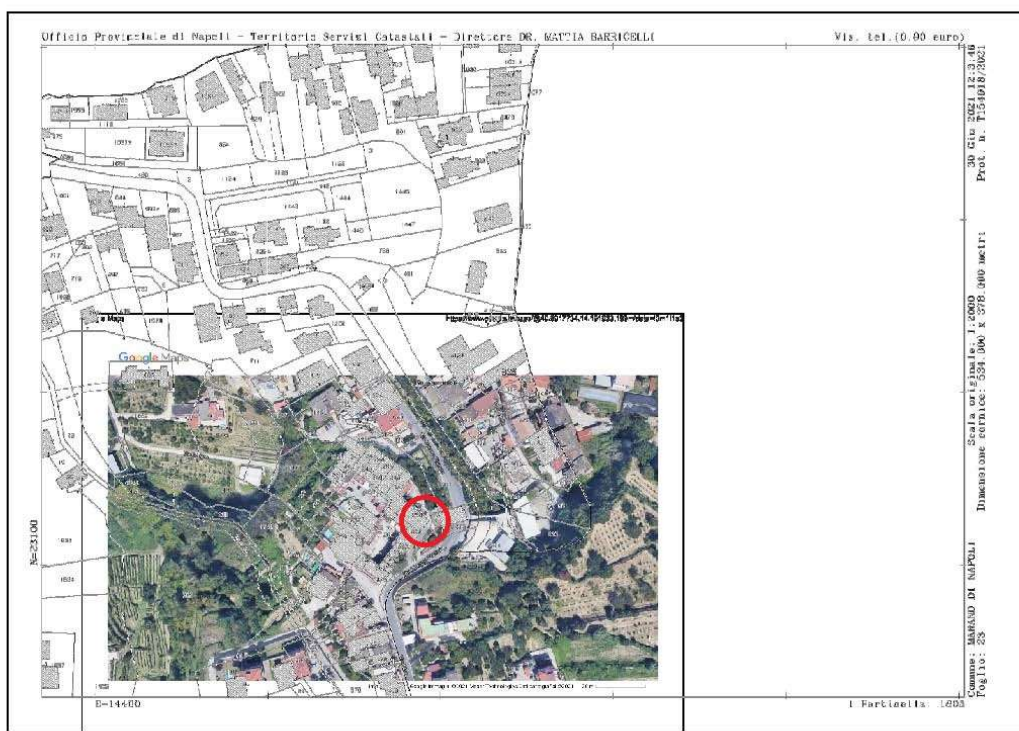
L'immobile pignorato, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 68/2019 RGE, risulta essere piena proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], per avere acquistato tale immobile con Atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 16 ottobre 2012 trascritto a Napoli 2 il 22.10.2012 ai nn.41660/32114 (All. 14).

Tale immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati: Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103.

Di seguito è rappresentata la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita sul sito Google Maps e l'estratto della mappa catastale elaborato dalla SOGEI:



Ai fini della vendita, atteso le caratteristiche dell'immobile pignorato, si determina di formare un unico lotto avente i seguenti dati di identificazione catastale e confini:

Catasto Fabbricati del **Comune di Marano di Napoli (NA) F. 23 P.Ila 467 sub 103** confinante a nord e ad est con corte comune, a sud con immobile riportato in Catasto Terreni con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.Ila 251, 260, ad ovest con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.Ila 246.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il bene che costituisce l'unico lotto oggetto della presente relazione di stima è parte di un compendio immobiliare sito nella parte est del centro abitato del Comune di Marano di Napoli (NA), in via Marano Pianura n. 70, in un'area caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di varia natura. Il bene è costituito da un locale deposito ubicato al piano terra e da un appartamento ubicato al piano primo, con ingresso da corte comune, facenti parte di un fabbricato servito da un'unica scala con sviluppo a doppio rampante. Tale fabbricato risulta sia stato realizzato, nell'impianto originario, in epoca antecedente il 1942 e successivamente sia stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia come meglio descritto nella risposta ai successivi quesiti; il fabbricato in trattazione, come detto, è costituito da piano terra e piano primo, quest'ultimo con copertura piana, ed ha ingresso da una corte comune avente accesso da Via Marano Pianura. Il locale deposito, sito al piano terra nel vano sottoscala, presenta una forma rettangolare allungata. L'appartamento, sito al piano primo, ha l'ingresso posto sul ballatoio di smonto della cassa scale. Detto ingresso immette in un disimpegno di forma irregolare da cui hanno accesso un servizio igienico, una camera da letto e un soggiorno/cucina/pranzo da cui ha accesso una camera da letto matrimoniale con bagno interno; esso è dotato di balconi ubicati sul lato est e sul lato nord.

La superficie utile del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a **66,10 mq**, data dalla somma della superficie dei vani principali pari a mq 60,31 + la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie e di ornamento pari a mq 5,79 costituita dall'ingresso e dal locale deposito al piano terra (9 x 50%), dal balcone ubicato a sud (3,92 x 30%) e dal balcone ubicato ad est (3,70 x 30%). Lo stato manutentivo e di conservazione dell'appartamento, fatta eccezione per il locale deposito ubicato al piano terra che appare in cattive condizioni, nella fattispecie delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni delle finiture delle pareti e dei soffitti interni, è complessivamente discreto; l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento e raffreddamento appaiono in buono stato funzionale, gli stessi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Appare discreto lo stato di conservazione e manutenzione delle parti esterne del fabbricato in trattazione, fatta eccezione per il solaio del balcone posto sul lato est che necessita di interventi manutentivi. Dall'atto di compravendita risulta che detto immobile è dotato di Attestato di energetica redatto dall'Ing. ██████████ in data 23 giugno 2012.

Quanto suddetto come da seguente documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi:

Francesco Taglialatela

architetto



Foto esterno fabbricato



Foto esterno fabbricato



Foto esterno fabbricato

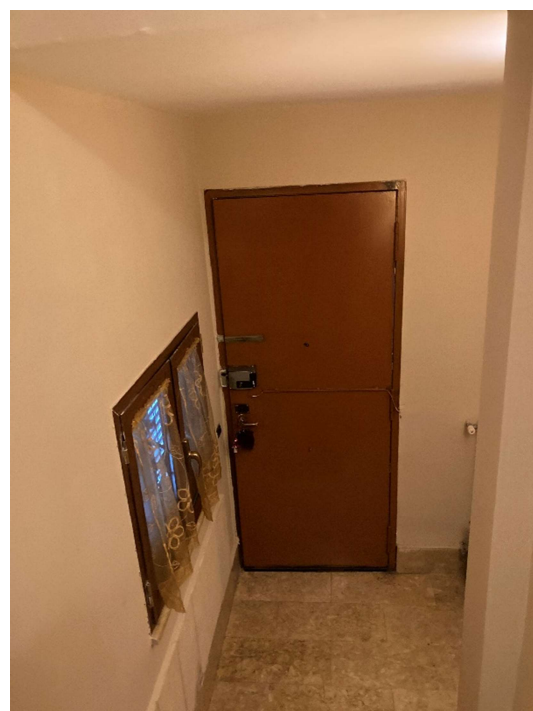


Foto ingresso

Francesco Taglialatela
architetto



Foto scala



Foto deposito piano terra



Foto disimpegno



Foto bagno

Francesco Taglialatela
architetto



Foto soggiorno/cucina/pranzo



Foto soggiorno/cucina/pranzo



Foto camera da letto



Foto camera da letto

Francesco Taglialatela
architetto



Foto bagno

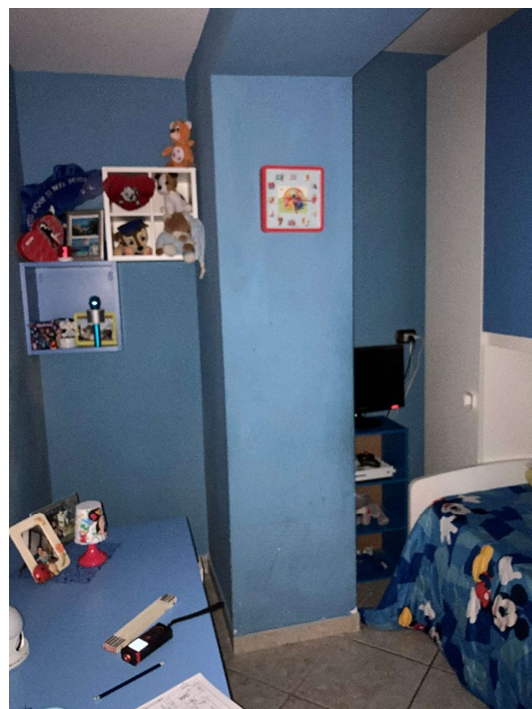


Foto camera da letto

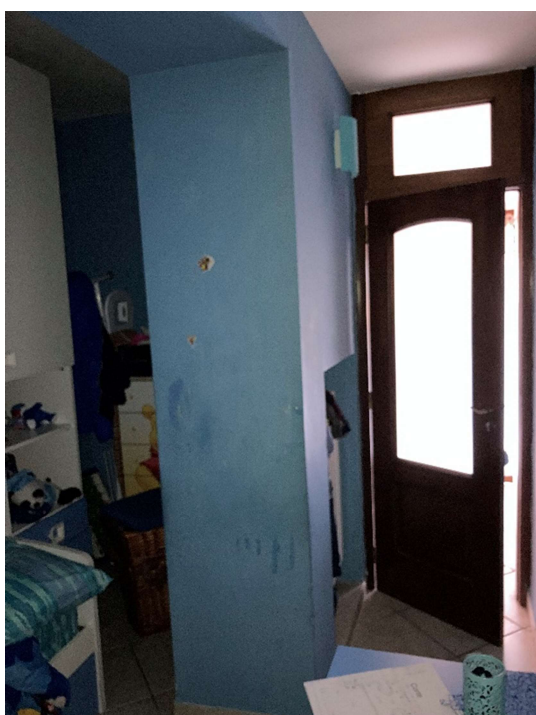
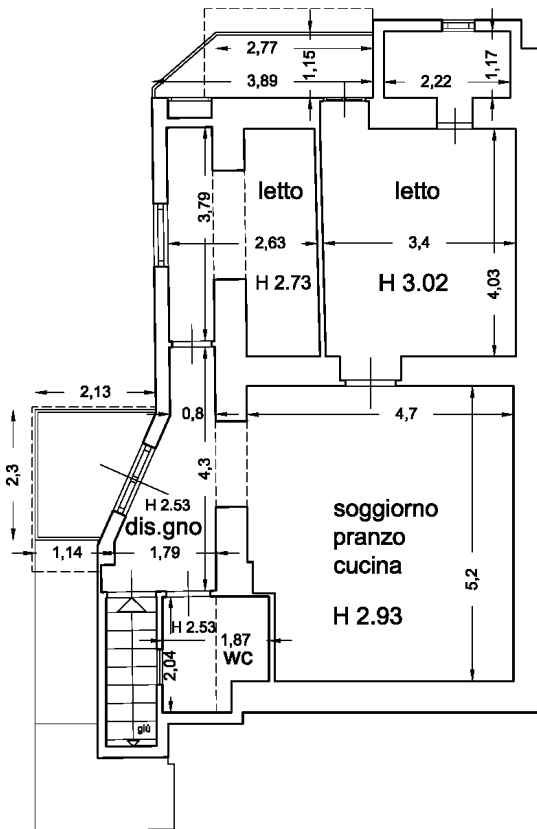
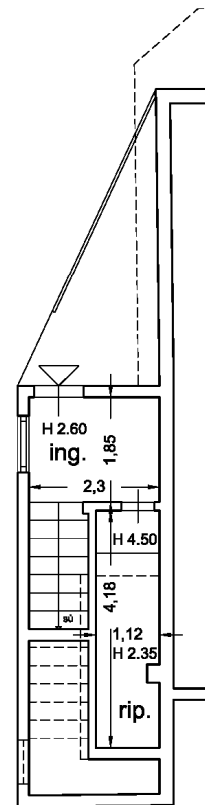


Foto camera da letto

Tribunale di Napoli Nord
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva N. 68/2019 RGE
Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Cirma



pianta piano primo



pianta piano terra

Rilevo planimetrico dell'immobile sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al F.23 P.IIa 467 Sub. 103 in data 11.10.2021

Francesco Taglialatela

architetto

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati catastali: **Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103**.

L'immobile attualmente riportato in Catasto Fabbricati con i dati sopra indicati, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla Costituzione del 21/12/1995 in atti dal 11/03/1996 per Recupero di situazione pregressa – Atto di cessione di diritti 3/12/66 Rep.29396 Not. ██████████ (n. 21807.1/1995) al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 101; dal 21/12/1995, con Variazione del 21/12/1995 in atti dal 27/03/1998 PF 98 (n.21807.2/1995), al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 101 Cat. C/2 Classe 3 Consistenza 19 m²; dal 23/12/2004, con Variazione del 23/12/2004 protocollo n. NA0855990 in atti dal 23/12/2004 Cambio d'uso C/2 A/2 e Ampliamento (n. 39352.1/2004), al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 102 Cat. A/2 Classe 2 Consistenza 3 vani; dal 16/12/2005, con Variazione nel Classamento del 16/12/2005 protocollo n. NA0804331 in atti dal 16/12/2005 Variazione di classamento (n. 115214.1/2005), al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 102 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 3,5 vani; dal 24/05/2007, con Variazione del 24/05/2007 protocollo n. NA0400728 in atti dal 24/05/2007 Ampliamento- Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 23259.1/2007), al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani.

Il suolo su cui è ubicato il bene pignorato, identificato in Catasto Terreni del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 35 Particella 250, come riportato nella visura storica per immobile, risulta identificato con i medesimi dati catastali attuali, dall'impianto meccanografico del 10/03/1973 (data antecedente al primo atto anteriore il ventennio dalla trascrizione del pignoramento), nella fattispecie al Foglio 35 Particella 250 Cat. ENTE URBANO Sup. 150 m².

Il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato, come detto, per averlo acquistato con Atto di compravendita per Notaio ██████████ del 16 ottobre 2012 trascritto a Napoli 2 il 22.10.2012 ai nn.41660/32114.

Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali del bene pignorato indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; non risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali del bene pignorato successivamente alla trascrizione del pignoramento dello stesso.

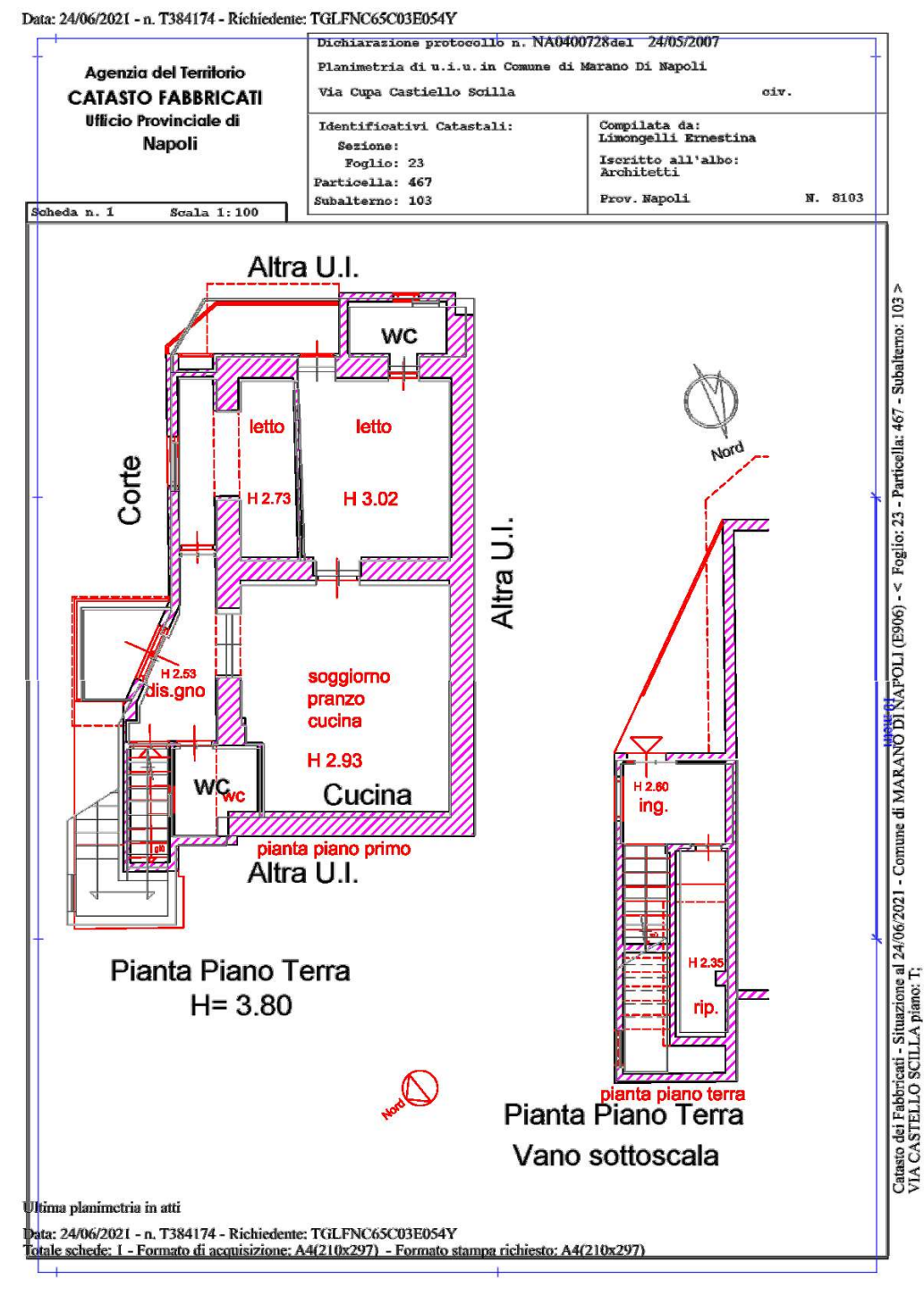
Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 11.10.2021 e la planimetria catastale agli atti, emerge che in quest'ultima sono presenti le seguenti difformità:

- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;
- diversa altezza interna, nella fattispecie ml 2,53 nel disimpegno, ml 2,73 e ml 3,02 nelle camere da letto, ml 2,93 nel soggiorno/cucina/pranzo in luogo di ml 3,80 riportata nella planimetria catastale;

Francesco Taglialatela
architetto

- erronea indicazione del piano dell'appartamento, nella fattispecie piano terra in luogo di piano primo riscontrato in sito;
- delimitazione dello spazio antistante l'ingresso al piano terra.

Di seguito la sovrapposizione tra la situazione riportata nella planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:



Francesco Taglialatela

architetto

In riferimento ai costi relativi all'eliminazione delle riscontrate difformità sopra evidenziate, lo scrivente, atteso che la denuncia al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate non comporta, per quanto significato ai Quesiti n. 1 e n. 6, l'elaborazione di tipo mappale, determina il seguente prospetto:

- spese tecniche per elaborazione e presentazione di pratica DOCFA, comprensive di imposte e diritti catastali **€ 850,00**.

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto Unico: piena proprietà di locale deposito ubicato al piano terra e appartamento ubicato al piano primo, con accesso da corte comune, facenti parte di fabbricato sito in Marano di Napoli (NA) in via Marano Pianura n. 70, riportato in C.F. al F. 23 P.IIa 467 Sub. 103. Il locale deposito presenta forma rettangolare allungata; l'appartamento, sito al piano primo, ha l'ingresso posto sul ballatoio di smonto della cassa scale; detto ingresso immette in un disimpegno di forma irregolare da cui hanno accesso un servizio igienico, una camera da letto e un soggiorno/cucina/pranzo da cui ha accesso una camera da letto matrimoniale con bagno interno; esso è dotato di balconi ubicati sul lato est e sul lato nord; l'immobile confina a nord e ad est con corte comune, a sud con immobile riportato in Catasto Terreni con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.IIa 251, 260, ad ovest con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.IIa 246; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modeste differenze planimetriche, diversa altezza interna, nella fattispecie ml 2,53 nel disimpegno, ml 2,73 e ml 3,02 nelle camere da letto, ml 2,93 nel soggiorno/cucina/pranzo in luogo di ml 3,80 riportata nella planimetria catastale; erronea indicazione del piano dell'appartamento, nella fattispecie piano terra in luogo di piano primo riscontrato in sito; delimitazione dello spazio antistante l'ingresso al piano terra; vi è difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di primo impianto stato in ordine ad ampliamento della consistenza planovolumetrica dell'immobile con chiusura della scala di collegamento tra il piano terra, quest'ultimo riferito all'area esterna del bene, e il piano primo, cambio di destinazione d'uso da locale deposito a civile abitazione; non risulta ordine di demolizione del bene; il bene ricade in zona omogenea **a** Attrezzature di Quartiere Previste (aree di interesse comune) del vigente PRG del Comune di Marano di Napoli (NA) e dalla documentazione in atti, in aggiornamento, vige il vincolo Paesaggistico.

Il valore di mercato dell'area su cui è stato realizzato l'immobile pignorato, libero dai manufatti presenti ivi è pari ad € 8.000,00. I costi occorrenti alla rimozione del bene pignorato e al ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad € 18.000,00. Il valore d'uso dell'immobile pignorato, calcolato con il metodo della capitalizzazione del reddito medio lordo per un periodo ipotetico di anni 15, al netto delle spese occorrenti alla regolarizzazione catastale e del coefficiente di riduzione per la vendita in sede di espropriazione forzata è pari ad € 37.000,00. **PREZZO BASE € 37.000,00.**

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103, è pervenuto al debitore esecutato, [REDACTED] e [REDACTED], come detto in risposta al Quesito n.3, per averlo acquistato da [REDACTED] l'11.08.1975 con Atto di compravendita per Notaio [REDACTED] del 16 ottobre 2012 trascritto a Napoli 2 il 22.10.2012 ai nn.41660/32114; a [REDACTED] il bene è pervenuto per averlo acquistato da [REDACTED] con Atto per Notaio [REDACTED] del 17.02.1997 trascritto a Napoli 2 il 13.03.1997 ai nn.9100/7441; a Liccardo Raffaele l'immobile è pervenuto in virtù di Atto di divisione per Notaio [REDACTED] del 03/12/1966 trascritto a Napoli il 30/12/1966 ai nn. 61996/43039 con il quale fu attribuito, tra l'altro, il bene stesso.

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile pignorato appare realizzato nella propria configurazione originaria in epoca antecedente il 1942; per esso risulta presentata da [REDACTED] presso il Comune di Marano di Napoli (NA), ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, DIA prot. 8748 del 18.05.2012 pratica UTC n. 902, il cui esito risulta ancora sospeso in quanto la richiesta di integrazione prot. 12863 del 02.07.2012, per carenza di tutta la documentazione tecnica, ad oggi non risulta ottemperata, giusto Attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del medesimo Comune, in cui erroneamente è riportata quale data di presentazione della suddetta DIA il 28.05.2012.

Tale immobile ricade in zona omogenea a Attrezzature di Quartiere Previste (aree di interesse comune) del vigente PRG del Comune di Marano di Napoli (NA) e dalla documentazione in atti, in aggiornamento, vige il vincolo Paesistico, come riportato nel suddetto Attestato.

L'oggetto della DIA sopra descritta risulta essere: *Richiesta di sanatoria per interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 6 giugno 2001 n. 380*, in particolare: manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lett.b) del DPR 380/2001; mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 2 comma 1 lett. f) della L.R. 19/01.

Dalla relazione tecnica asseverata allegata alla suddetta DIA emerge che nell'immobile in trattazione, realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da locale deposito a civile abitazione nonché ampliamento mediante la copertura della rampa scale con blocchetti di lapilcimento. Atteso l'assenza di titoli edilizi autorizzativi cui riferire lo stato assentito del bene pignorato, lo scrivente ha acquisito le informazioni catastali di primo impianto, nella fattispecie ha acquisito in data 03.02.2022 (All. 15) la planimetria allegata alla denuncia di costituzione del 21.12.1995

Francesco Taglialatela

architetto

n. 21807. 1/1995 per recupero di situazione pregressa, l'Atto di divisione per Notaio Luigi Salomone del 03/12/1966 trascritto a Napoli il 30/12/1966 ai nn. 61996/43039 a cui fa riferimento il suddetto recupero di situazione pregressa (All. 16).

La suddetta planimetria riporta un locale ubicato al piano terra, evidentemente con riferimento al livello del cortile interno al compendio di cui il bene è parte, avente, come riportato in risposta al quesito n. 3, i seguenti dati catastali Foglio 23 Particella 467 Subalterno 101 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 19 m²; il citato Atto per Notaio ██████████ a cui, come detto, fa riferimento la planimetria allegata alla denuncia di costituzione del 21.12.1995 n. 21807. 1/1995 per recupero di situazione pregressa, riporta la seguente descrizione dell'immobile in trattazione:

... due vani terranei a livello del cortile interno del fabbricato corrispondenti al primo piano dell'area esterna del fabbricato, con la cucinetta ed il gabinetto di decenza pensili ed il tratto corrispondente di passetto

La palese divergenza tra la descrizione dell'immobile riportata nell'Atto per Notaio Luigi Salomone e quanto emerge dalla documentazione catastale di primo impianto (planimetria e visura storica) evidenzia che l'immobile stesso era stato già oggetto di trasformazioni all'atto della denuncia di costituzione del 21.12.1995 n. 21807. 1/1995 per recupero di situazione pregressa, per modifiche della consistenza planovolumetrica e cambio di destinazione d'uso; tali trasformazioni, avvenute in assenza di titolo edilizio autorizzativo, incidono sui parametri urbanistici del bene pignorato, sulle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e sulle norme che regolano la tutela e la salvaguardia del patrimonio paesaggistico; esse, così come gli ampliamenti denunciati con le variazioni catastali riportate nella visura storica dell'immobile pignorato, complessivamente, contrastano con la normativa urbanistica comunale, regionale e nazionale e pertanto lo scrivente ritiene che le stesse non siano suscettibili di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi ed altresì che per esse non ricorrano le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L.47/85, atteso che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono successive all'entrata in vigore della Legge 326/2003, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del citato DPR 380/2001 e smi..

Per quanto suddetto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Infine, in risposta al presente quesito, lo scrivente significa di aver acquisito presso il Comune di Marano di Napoli (NA), attestato da cui si evince che l'immobile pignorato non è dotato di Certificato di Agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità.

Di seguito la planimetria catastale di primo impianto:

Francesco Taglialatela
architetto

Data presentazione: 21/12/1995 - Data: 03/02/2022 - n. T452654 - Richiedente: TGLFNC65C03E054Y

MODULARIO F. rig. rand 467

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marano via CASTELLO SCILIA civ.

altre ditte

altre ditte

Corte Comune

Corte Comune

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/100

Nome - Indirizzo - Pignoratario e Zecce del Catasto - PV

Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal Ing. Tasso Antonio (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

21807

Data presentazione: 21/12/1995 - Data: 03/02/2022 - n. T452654 - Richiedente: TGLFNC65C03E054Y

Totale schede catastali di registrazione: A4 (210x297) - Formato stampato: A4 (210x297)

F. 23 della provincia di Napoli n. 1844

n. 467 sub. 101 data 1944

Firma Francesco Taglialatela

Class. dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2022 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) - Foglio 23 - Particella 467 - Subaltemo 101 - Uiu soppressa

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'atto dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 11.10.2021, come detto in

premessa, è emerso che l'immobile in oggetto è posseduto ed abitato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Da quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura non emerge l'esistenza di precedenti pignoramenti a carico del bene in trattazione nel periodo 05.02.1999 – 05.02.2019;

- non risultano pendenti per il bene pignorato procedimenti giudiziari civili;
- non risulta per il bene pignorato provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- dall'Attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli prot. R.C. n. 2811 del 13.12.2021 emerge che l'area su cui è ubicato il bene pignorato risulta sottoposta a Vincolo Paesaggistico;
- non è attivo Condominio presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato, da quanto dichiarato dal debitore esecutato durante il primo accesso all'immobile;
- non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sul bene;
- non risulta siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel citato attestato del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA).

Di seguito sono distinti oneri e vincoli a carico dell'acquirente e oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- il bene pignorato ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico;

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

- Pignoramento trascritto a Napoli 2 in data 05.02.2019 ai nn. 5176/3980;
- Regolarizzazione delle difformità catastali come indicato in risposta al Quesito n. 3, i cui costi, pari ad € 850,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Come dichiarato dal debitore esecutato non è costituito Condominio presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato;

Francesco Taglialatela

architetto

Oltre al procedimento giudiziario che ha generato la presente procedura esecutiva, non risultano procedimenti giudiziari in corso.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Atteso quanto significato in risposta al Quesito n. 6, nella fattispecie che il bene pignorato non è suscettibile di sanatoria edilizia, lo scrivente procede alla stima del valore dell'area su cui tale bene è stato edificato, nella fattispecie il lastrico solare dell'ambiente sottostante lo stesso, al computo dei costi occorrenti alla sua demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, alla determinazione del valore d'uso dello stesso.

Per la stima del valore dell'area su cui è edificato il bene pignorato, lo scrivente ha determinato di riferire tale area alle aree scoperte relative ad abitazioni facenti parte di un fabbricato in cui sono presenti più unità immobiliari, quantificandone la consistenza commerciale secondo quanto regolato dall'Agenzia delle Entrate; ha inoltre determinato di adottare il criterio di stima diretto ovvero sintetico comparativo, in quanto è risultato possibile ricavare valori noti riferibili a beni assimilabili al bene stesso, situati nel medesimo bacino commerciale. A tal fine ha acquisito i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per residenze site nella zona del Comune di Marano di Napoli (NA) ove è ubicato il bene in oggetto, nel II semestre 2021, da cui è emerso che il valore venale medio in comune commercio di residenze aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato, ubicati nel medesimo bacino commerciale, è pari a 1.400,00 €/mq di superficie commerciale; ha acquisito i dati riportati nelle quotazioni dei valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli, periodo di rilevazione Gen/Ott 2020, da cui è emerso che il valore venale in comune commercio di residenze site nella zona del Comune di Marano di Napoli (NA) ove è ubicato il bene in oggetto è pari a 1.500,00 €/mq; ha effettuato indagini dirette presso agenzie immobiliari con sede nel Comune di Marano di Napoli (NA), basate sul raffronto tra i valori unitari di locazione di mercato di residenze con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel bacino commerciale dello stesso, da cui emerge che il valore venale medio in comune commercio di residenze aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato è pari a 1.000,00 €/mq, pertanto, atteso che la media dei suddetti valori venali è pari a 1.300,00 €/mq, il valore stimato dell'area su cui insiste il fabbricato è pari a: $\text{mq } 63 \text{ (area di sedime del bene pignorato)} \times 1.300,00 \text{ €/mq} \times 10\% = \text{€ } 8.190,00$ in c.t. **€ 8.000,00**. I costi occorrenti alla rimozione delle opere che costituiscono il bene pignorato, comprensivi delle spese tecniche tra cui le spese per espletare la prescritta pratica catastale per il ripristino delle caratteristiche originarie dell'area su cui è stato realizzato il bene pignorato, all'esito di indagini di mercato effettuate dallo scrivente presso ditte del settore edile che operano nel bacino commerciale ove è ubicato il bene stesso, ammontano ad € 18.000,00 come da seguente prospetto:

Francesco Taglialatela

architetto

- demolizione di fabbricato vuoto per pieno	€ 10.000,00 +
- trasporto a rifiuto del materiale di risulta entro i 10 Km	€ 1.500,00 +
- oneri di discarica	€ 1.800,00 +
- ripristino lastrico solare di risulta a corpo	€ 1.000,00 +
totale	€ 14.300,00 +
Spese tecniche comprensive di IVA e Cassa Nazionale	€ 3.700,00
Totale	€ 18.000,00

La differenza tra il valore dell'area cui è stato edificato il bene pignorato, i costi occorrenti alla rimozione delle opere che costituiscono tale bene, al ripristino dello stato dei luoghi e alle relative spese tecniche, genera un saldo negativo pari a - € 10.000,00 (8.000,00 – 18.000,00).

La stima del valore d'uso di un bene è la determinazione del giusto prezzo di un ipotetico trasferimento tra parti a conoscenza di tutti i fattori ad esso riferibili, considerando il bene in questione in relazione alla propria capacità di dispiegare un'utilità concretamente operativa, sebbene per un periodo limitato.

Tale valore d'uso rappresenta il valore che un bene esprime in quanto potrà essere utilizzato da un soggetto interessato per ottenerne un beneficio economico; esso è determinato approssimativamente nella fattispecie in trattazione, atteso quanto significato dallo scrivente in risposta al quesito Regolarità edilizia ed urbanistica, per un periodo di media durata pari all'uso che se ne potrà fare nelle more che si addivenga alla demolizione effettiva del bene (15 anni). Per calcolare il valore d'uso del bene pignorato, coerente con la pratica estimativa corrente, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare la procedura di stima basata sulla capitalizzazione del reddito, procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale. A tal fine occorre preliminarmente determinare il reddito annuo lordo del bene e il relativo saggio di capitalizzazione ed ipotizzare la durata dell'uso del bene stesso da parte di un soggetto interessato.

Per la determinazione del reddito annuo del bene pignorato, lo scrivente ritiene opportuno scegliere il criterio di stima diretto ovvero sintetico comparativo in quanto è possibile ricavare una scala di valori noti ed attuali riferibili a beni assimilabili al bene stesso. Il parametro tecnico adottato per effettuare la stima con tale criterio è il metro quadro di superficie utile, così come regolato dall'Agenzia del Territorio, assumendo i valori di locazione praticati nella zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto, riferiti ad unità abitative aventi caratteristiche analoghe allo stesso.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per residenze site nella zona del Comune di Marano di Napoli (NA) ove è ubicato il bene in oggetto, nel II semestre 2021, l'intervallo di valori unitari di locazione compreso tra 3,40 €/mq x mese e 5,20 €/mq x mese. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci appartenenti al compendio immobiliare in cui è ubicato l'immobile in oggetto, quali la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo e la dotazione di

Francesco Taglialatela

architetto

pertinenze al servizio delle unità abitative, lo scrivente ritiene di poter adottare un valore unitario di locazione pari a 4,30 €/mq x mese.

Le quotazioni dei valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli, periodo di rilevazione Gen/Ott 2020, indicano per le residenze site nella zona del Comune di Marano di Napoli (NA) ove è ubicato il bene in oggetto, il valore unitario di locazione pari a 5,00 €/mq.

Le indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari con sede nel Comune di Marano di Napoli (NA), basate sul raffronto tra i valori unitari di locazione di mercato di residenze con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel bacino commerciale dello stesso, forniscono i seguenti dati:

██████████ con sede in Corso Vittorio Emanuele n. 8, intervallo compreso tra 4,00 €/mq x mese e 5,00 €/mq x mese;

██████████ con sede in Corso Italia n. 19, intervallo compreso tra 5,00 €/mq x mese e 6,00 €/mq x mese;

██████████ con sede in via San Rocco n. 78, intervallo compreso tra 4,50 €/mq x mese e 5,50 €/mq x mese,

da cui si desume un valore unitario di locazione di mercato da adottare, ricavato dalla media aritmetica dei dati rilevati presso le suddette agenzie immobiliari, pari 5,00 €/mq x mese.

Atteso i valori sopra rilevati, il valore unitario di locazione del bene pignorato, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, risulta pari a 4,76 €/mq x mese. Ai suddetti valori unitari di locazione di mercato lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione pari a 0.95 in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene pignorato quali lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, il livello di piano, l'esposizione, l'affaccio e l'accessibilità. Applicando il suddetto coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto stima il seguente valore locativo mensile del bene pignorato:

66,10 mq x 4,76 €/mq x mese x 0,95 = **€ 298,90 mensili.**

Nel criterio reddituale il saggio di capitalizzazione è estratto dal mercato come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà.

La ricerca è basata sulla rilevazione diretta dei dati di mercato, canoni di affitto e prezzi di compravendita, nei segmenti di mercato definiti rispetto all'immobile oggetto di stima. Il confronto tra i segmenti di mercato rilevati e quello del bene in trattazione è svolto secondo le regole generali dei procedimenti market oriented con caratteristiche multiple, rappresentate dalla localizzazione, dalla destinazione, dalla tipologia immobiliare ed edilizia e dalla dimensione. A tal fine lo scrivente ha confrontato i dati pubblicati sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sulle quotazioni dei valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli e i dati emersi dall'indagine presso le Agenzie immobiliari con sede nel Comune di Marano di

Francesco Taglialatela

architetto

Napoli (NA). Da tale confronto è emerso che il saggio di capitalizzazione applicabile per il calcolo del valore d'uso del bene pignorato è pari a 0,033.

La durata dell'uso del bene stesso da parte di un soggetto interessato, nella fattispecie il periodo occorrente a sostanzare le procedure che determinano la demolizione effettiva del bene, atteso la complessità delle stesse e dell'eventuale attività giudiziaria in sede amministrativa ad esse correlata, è stimata dallo scrivente in anni 15.

Per quanto suddetto, applicando la formula: $\text{valore d'uso} = a \times (q^n - 1) / r \times q^n$ dove

a = redditività annua lorda;

r = saggio di capitalizzazione;

q = 1 + saggio di capitalizzazione;

n = periodo di tempo ipotizzato prima che si addivenga alla demolizione effettiva del bene, si determina il seguente importo:

$4.76 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 66.10 \text{ mq} \times 12 \times 0,6273 / 0,0537 = \text{€ } 41.900,02.$

Il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato proposto dallo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, atteso le differenze esistenti al momento della stima tra i suddetti contesti, è dato dall'applicazione di una riduzione del 10% del valore d'uso come sopra determinato, al netto delle spese occorrenti alla regolarizzazione catastale del medesimo, così calcolato:

$\text{€ } 41.900,02 - \text{€ } 850,00 = \text{€ } 41.050,02 - (\text{€ } 41.050,02 \times 10\%) = \text{€ } 36.945,01$ in c.t. **€ 37.000,00**

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in trattazione non ha ad oggetto una quota indivisa.

Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di residenza storico, l'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazione dei debitori eseguiti.

Giugliano, li 07.04.2022

L'Esperto Estimatore
Arch. Francesco Taglialatela

Allegati:

- All. 1 Certificato di residenza storico dei debitori eseguiti;
- All. 2 Estratto di Matrimonio con annotazione dei debitori eseguiti;
- All. 3 Planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Francesco Taglialatela

architetto

- All. 4 Visura castale storica dell'immobile pignorato;
- All. 5 Estratto di mappa catastale del suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 6 Visura storica suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 7 Documentazione allegata alla DIA protocollo 8748 del 28.05.2012;
- All. 8 Attestato del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA);
- All. 9 Sovrapposizione estratto di mappa SOGEI e immagine satellitare;
- All. 10 Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato rilevato in data 11.10.2021;
- All. 11 Sovrapposizione planimetria catastale con planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato;
- All. 12 Documentazione OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- All. 13 Valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli;
- All. 14 Atto di acquisto immobile pignorato;
- All. 15 Planimetria catastale primo impianto;
- All. 16 Atto di divisione per Notaio ██████████ del 03 dicembre 1966;
- All. 17 Documentazione fotografica.