



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile– Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria BALLETTI

* * * *

Procedimento

N. 295/20 R.G.E.

Promosso da:

Contro:

* * *

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 12499 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8639, con studio in Portici (NA), Via A. Diaz n. 97 – nominato esperto con provvedimento del 04/04/2023 del G.E., Dott.ssa M. Balletti, nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla contro, in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. .

Con il provvedimento innanzi menzionato era altresì nominato l'avvocato Pierludovico Nicotina quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

A seguito degli sviluppi processuali, l'udienza per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. veniva rinviata e in ultimo fissata al 26/06/2024.

I quesiti posti all'esperto dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nella "Accettazione incarico – giuramento" rinvenibile agli atti della procedura in epigrafe.

*

BENE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

"Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 211 (catastralmente indicato come n. 241) e precisamente:

- Appartamento posto al primo piano della scala B, composto da 3 (tre) vani catastali e mezzo, [...]

Il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli sotto la intestazione , proprietà per 1000/1000, Sez. CHI, foglio 12, particella 41, sub 41, Corso Vittorio Emanuele n. 241, piano 1, z.c. 11, categoria A/2, cl. 4, 3,5 vani, Rendita Euro 714,00"

*

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 14/07/2020 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 ai nn. 18130 – 13097 in data 05/08/2020

A favore:

Contro:, quale proprietario per la quota di 1/1 del
compendio immobiliare pignorato

Il **pignoramento** riguarda la **piena ed intera proprietà 1/1 del bene** sopra descritto, così come riportato nella relativa nota di trascrizione che qui si allega in copia (all. **A**)

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli attuali identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento e ne consentono univocamente la sua individuazione.

*

RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nella "*Accettazione incarico – giuramento*" depositata agli atti, seguendo la successione degli stessi in esso contenuta.

Essa è completata dalla documentazione allegata ed elencata in calce alla presente relazione.

* *

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

Per la procedura in oggetto è risultato quanto segue:

- agli atti risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dalla dott.ssa, notaio in Napoli il 01/09/2020;
- gli accertamenti della detta certificazione risalgono fino al primo titolo ante ventennale al 05/08/2020, data di trascrizione del pignoramento;
- per la procedura in oggetto il titolo ante ventennale a cui riferirsi corrisponde all'atto di compravendita del 28/11/1988 (all. B) a rogito del dott. Proc. notaio in Napoli, rep., trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 05/01/1989 ai nn. 353/297, atto con il quale il debitore esecutato, all'epoca celibe, acquistava la piena ed esclusiva proprietà del bene staggito;
- -oltre la certificazione notarile innanzi richiamata, l'unico documento catastale che risulta depositato dal creditore procedente è l'estratto di mappa per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire la documentazione mancante, attualmente rinvenibile agli atti catastali, allegandola alla presente relazione tecnico estimativa (all. C);
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato coincidono con quelli attuali, con quelli indicati nel menzionato atto di compravendita, con l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione;
- non risulta depositato alcuna certificazione riguardo lo stato civile dell'esecutato;
- a seguito dell'acquisizione da parte dell'esperto dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio a Napoli in data 25/07/1994 e *"gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali"* (all. D);

➤ dalle verifiche effettuate risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni del trasferimento del bene staggito nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Come già innanzi precisato, i **diritti reali** sottoposti a pignoramento riguardano la **piena ed intera proprietà (1/1)** dell'immobile staggito, così come indicato nell'atto di pignoramento e **corrispondenti a quelli in titolarità dell'esecutato** in virtù dell'atto di compravendita per notaio del 28/11/1988 (v. all. **B**) trascritto il 05/01/1989 ai nn. 353/297 e che, qui di seguito, per comodità vengono riportati:

"...(omissis)...bene facente parte del fabbricato sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 211 e precisamente:

- appartamento posto al primo piano della scala B composto di due camere ed accessori e confinante con Corso V. Emanuele, con appartamento di proprietà, con gradoni di S. Maria Apparente, salvo altri e con la comproprietà in ragione di 500/1000 sulla saletta comune d'ingresso in comune con il contiguo appartamento di proprietà riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 40858, Sez. CHI, fg. 12, p.lla 41, sub 41, piano 1°, z.c. 11, ctg. A/4, cl. 5, vani 3,5, R.C. lire 2352'.

Si ribadisce che i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli attuali identificativi catastali del bene pignorato e ne consentono univocamente la sua individuazione, pertanto, non risultano "difformità formali".

Allo stato, a seguito dei sopralluoghi effettuati, l'esperto ha rilevato che sono state apportate delle modifiche internamente all'immobile sicché vi è una diversa distribuzione dei vani originari rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale esistente.

Le variazioni rilevate configurano "difformità sostanziali" che saranno meglio specificate in risposta ai quesiti riguardanti la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile, tuttavia la planimetria catastale rinvenuta consente di identificare univocamente il bene staggito.

Si segnala in ogni caso che un eventuale acquirente conservando l'attuale distribuzione dei vani, per avere una più corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, dovrà necessariamente presentare una pratica al Catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile.

Il costo per tale aggiornamento, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche, è stimato pari ad **Euro 800,00** circa.

Lo scrivente, tenuto conto che l'attuale planimetria catastale consente l'univoca individuazione dell'immobile, onde evitare di gravare ulteriormente di spese la procedura, ha ritenuto di non richiedere al G.E. l'autorizzazione per eseguire il menzionato aggiornamento.

Qualora il G.E. valutasse necessario l'aggiornamento catastale di cui sopra, l'esperto si rende disponibile fin da ora a compiere il detto aggiornamento.

* *

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare (*appartamento* per civile abitazione) sito nel Comune di Napoli già dotato di identificativi catastali esso, pertanto, individua un **LOTTO UNICO** e, come tale, potrà essere venduto.

IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTO UNICO

Immobile (categ. A/2, *abitazione di tipo civile*) facente parte del fabbricato ubicato in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 211 (*catastralmente riportato al n. 241*), piano 1°, scala B.

L'immobile di cui trattasi risulta in ditta all'esecutato, già innanzi generalizzato, quale proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare pignorata; l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi:

Sez. Urb. CHI, Foglio 12, P.Illa 41, Sub 41, Z.C. 11, Categ. A/2, Cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. Catast. Tot. 116 m², R.C. Euro 714,00.

COERENZE

Confinante nel suo insieme: *a nord* con cassa scale, *ad est* con altra u.i. (proprietà aliena), *a sud* con Corso V. Emanuele, *ad ovest* con Gradoni S. Maria Apparente e con altra u.i. (proprietà aliena).

Per una migliore individuazione catastale del bene staggito si faccia riferimento alla documentazione (visura storica dell'immobile, planimetria ed estratto di mappa) rinvenuta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Napoli (Catasto) (v. all. C).

* *

Individuazione da foto satellitare e in mappa dell'immobile

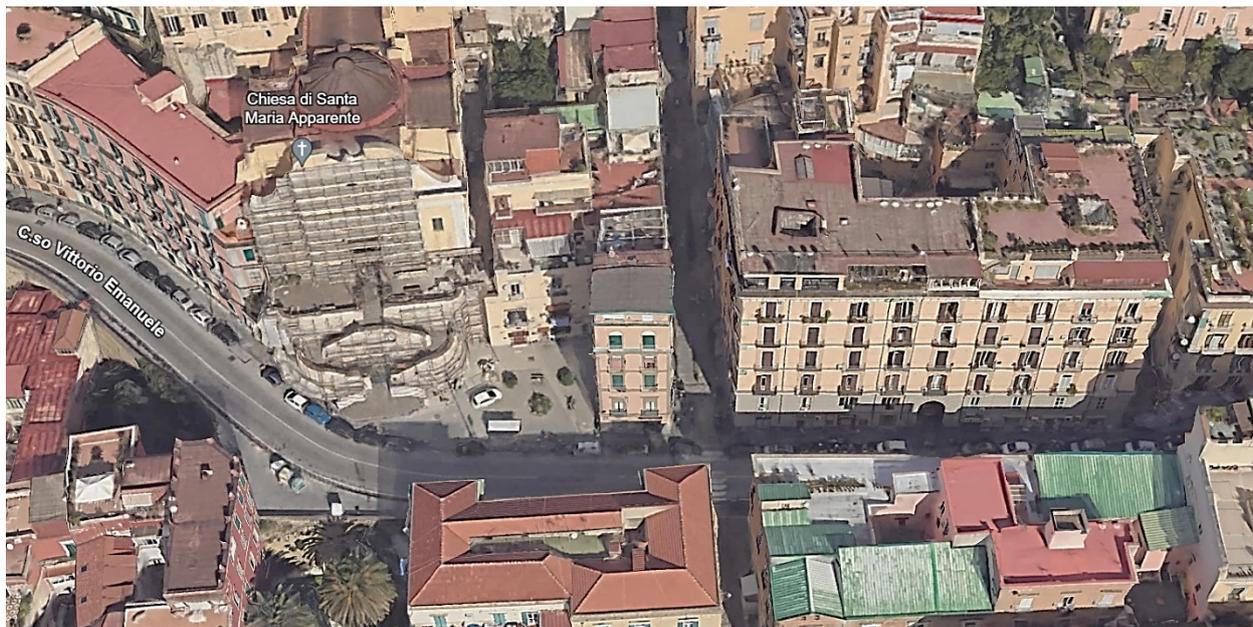


Foto satellitare tratta da Google Earth. Fabbricato Corso V. Emanuele n. 211 (indicato con freccia)



Stralcio mappa catastale. (Fabbricato C.so V. Emanuele n. 211 cerchiato in rosso)

* *

Quesito n. 2 DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal custode giudiziario nominato, avv. Pierludovico Nicotina, il giorno 23/05/2023 il sottoscritto, unitamente al menzionato custode, si recava sui luoghi ove è ubicato il cespite pignorato per dare inizio agli opportuni accertamenti peritali in loco. Tali accertamenti venivano completati dallo scrivente con il successivo accesso compiuto in data 18/09/2023.

Nel corso dei sopralluoghi venivano effettuate le misurazioni del bene pignorato per la successiva redazione della planimetria dello stato dei luoghi e le opportune elaborazioni di confronto con la planimetria catastale rinvenuta (all. E) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici dell'immobile medesimo (all. F).

Durante i detti sopralluoghi inoltre, a seguito dei colloqui avuti con l'esecutato venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è riportato nel verbale all'uopo redatto (all. G).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare di cui trattasi è situato nell'ambito territoriale del Comune di Napoli, in zona centrale, nel quartiere denominato Chiaia che individua la zona delimitata dai lungomare di Via Caracciolo e di Via Partenope a sud, da Piazza Amedeo a nord, Via Chia a est e Piazza Sannazzaro a ovest. Le zone centrali comprendono anche la parte oltre Via Chiaia, con Piazza Plebiscito e Piazza Municipio e la lunga via dello shopping Via Toledo ed è la zona posta tra Chiaia ed il Centro storico.

Più precisamente il quartiere Chiaia confina ad ovest con i quartieri di Posillipo e di Fuorigrotta; a nord con il Vomero; ad est con i quartieri Montecalvario e San Ferdinando e a sud si affaccia sul golfo di Napoli.

Unitamente ai quartieri San Ferdinando e Posillipo costituisce la Municipalità n. 1 del Comune di Napoli.



Mappa di localizzazione del quartiere Chiaia



Mappa delle Municipalità del Comune di Napoli

Nella sua conformazione originaria, il quartiere nacque nel XVI secolo e consisteva esclusivamente in un borgo al difuori delle mura cittadine.

L'assetto viario fu completamente modificato nella seconda metà dell'Ottocento, quando, attraverso una colmata a mare, si avanzò la linea costiera creando Via Caracciolo e, successivamente, con la realizzazione dell'imponente intervento urbanistico noto come "Piano di Risanamento ed Ampliamento", furono creati il Rione Amedeo e Via dei Mille.

Oggi Chiaia rappresenta uno dei quartieri più eleganti della città di Napoli. L'isola pedonale, che va da Via Calabritto prosegue per Piazza dei Martiri fino alla Riviera di Chiaia, è considerata una delle più esclusive per lo shopping partenopeo e italiano, nonché cuore pulsante della movida del quartiere e del capoluogo.

Il quartiere di Chiaia è dotato di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo e le limitrofe strade e piazze principali sono molto trafficate da mezzi e persone; nel quartiere sono

presenti uffici pubblici, scuole, svariate attività commerciali e di servizio, nonché mercatini all'aperto.

La zona in questione è agevolmente raggiungibile dalle altre zone della città sia mediante i normali collegamenti per il trasporto pubblico su gomma (autobus di linea) sia su ferro (Tram e Metropolitane); le strade di collegamento tra il capoluogo ed i comuni limitrofi sono diverse e a scorrimento normale; facilmente raggiungibili sono la Stazione Centrale, le principali Autostrade A1 e A16 così come la Tangenziale di Napoli.

DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare pignorata di cui trattasi fa parte di un fabbricato pluripiano condominiale dotato di servizio di portierato e di impianto citofonico; è servito da due distinte scale e l'accesso ai piani è consentito anche tramite impianto ascensore.

L'edificio in questione, nel suo insieme, ha una forma in pianta pressoché a "C" e il suo lato maggiore si sviluppa secondo la direttrice Est – Ovest, parallela al Corso V. Emanuele, sul quale si affaccia il prospetto principale dell'edificio medesimo e sul quale è posto il portone d'ingresso a fronte strada.

Il corpo di fabbrica è realizzato su tre lati del cortile interno e si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre il piano terra; il suo sistema distributivo prevede la sequenza portone d'ingresso-androne-cortile interno-scale d'accesso ai piani.

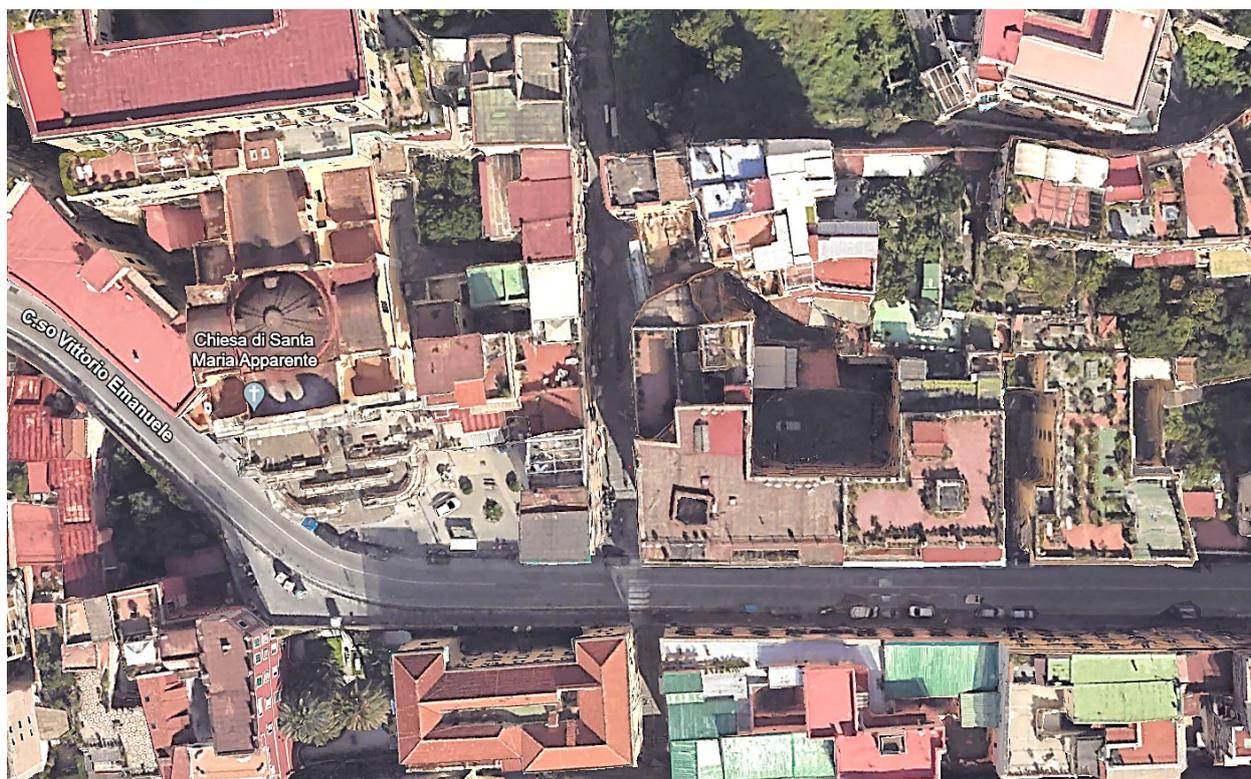


Portone d'ingresso fabbricato

Lo stabile in questione è del tipo destinato ad "*abitazioni di tipo civile*" (catastalmente categ. A/2), realizzato con caratteristiche costruttive, tecnologiche e con rifiniture di livello rispondente alla zona per gli edifici di tipo residenziale di discreto pregio.

La costruzione originaria di tale edificio risale ad epoca remota (tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento) e certamente anteriore al 1935; il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi tufacei e solai piani.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate al quarzo, sia quelle esterne che quelle interne e, malgrado in qualche zona vi siano piccoli ammaloramenti degli intonaci e/o delle tinteggiature, il fabbricato nel suo complesso si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

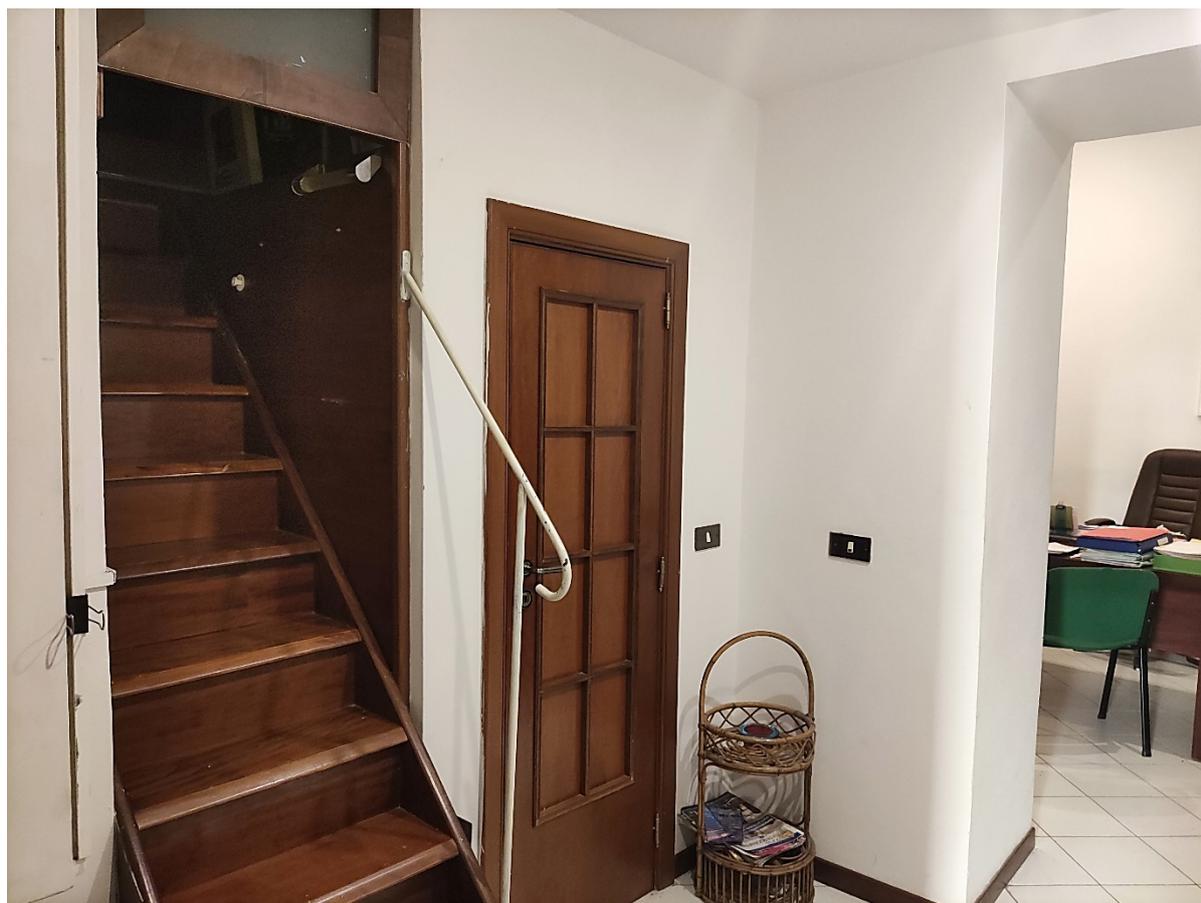


Vista area del fabbricato cui appartiene l'u.i. pignorata indicato con freccia

LOTTO UNICO (SUB 41 – appartamento per civile abitazione)

Trattasi di *appartamento* destinato catastalmente ad *“abitazione di tipo civile”* ubicato al piano 1° della scala B del fabbricato, con accesso dalla prima porta posta sulla destra entrando nella *“saletta comune d’ingresso”* per chi giunge sul pianerottolo del piano dalla scala.

L’immobile *de quo*, avente in pianta forma pressoché irregolare, si sviluppa secondo la direttrice Nord - Sud ed i suoi affacci sono rivolti sia sul lato Sud (lato Corso V. Emanuele) sia sul lato Ovest (lato Gradoni S. Maria Apparente) del fabbricato.



Ingresso appartamento

Superata la porta d'ingresso blindata a doppio battente si accede nell'appartamento che, di fatto, si compone dei seguenti ambienti:

- vano ingresso sul lato sinistro del quale vi sono il vano soppalco 1 (chiuso e adibito a deposito) ed un piccolo bagno; attraversato l'ingresso si incontra il vano 1 (adibito a studio); superato quest'ultimo vi è un disimpegno dal quale da un lato si accede al vano 2 (adibito a salottino) e dall'altro ad uno stretto corridoio alle estremità opposte del quale vi sono da una parte il bagno 2 e dall'altra il vano 3 (adibito a camera da letto); dal vano 2, poi, si accede al vano 4 (adibito a soggiorno-pranzo) che comunica direttamente con il soppalco 2 (aperto e adibito a deposito), nonché con l'angolo cucina e il vano ripostiglio.

Le uniche aperture presenti nell'appartamento sono tre e sono quelle in corrispondenza del vano 3 (c. letto) e del vano 4 (soggiorno-pranzo); tali aperture consistono in balconcini a filo (balconi alla romana); due di tali balconcini hanno affaccio su Corso V. Emanuele, l'altro sui Gradoni S. Maria Apparente.



Studio (vista vs disimpegno e corridoio)

Allo stato l'appartamento è dotato delle seguenti finiture:
la pavimentazione di tutti i vani è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di medie dimensioni; tutti i soffitti (molti dei quali muniti di controsoffittatura) e le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile, ad eccezione delle pareti dell'angolo cucina e di entrambi bagni che sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato per l'intera altezza; le porte

presenti sono del tipo tamburato alcune delle quali anche con vetro; gli infissi interni delle aperture (balconi) sono in pvc con vetrocamera munite di scuri in legno; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di qualità ordinaria.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici idraulico, elettrico e gas-metano; l'immobile, inoltre, è munito sia di climatizzatori sia di impianto di riscaldamento termoautonomo, e quest'ultimo serve tutti gli ambienti.



Angolo cucina

Per quanto concerne tutti i menzionati impianti, ma in particolare quello elettrico, non essendo stata esibita alcuna certificazione a riguardo attestante la loro installazione a norma ed essendo stata effettuata un'ispezione soltanto di tipo visivo da parte dello scrivente, non è stato

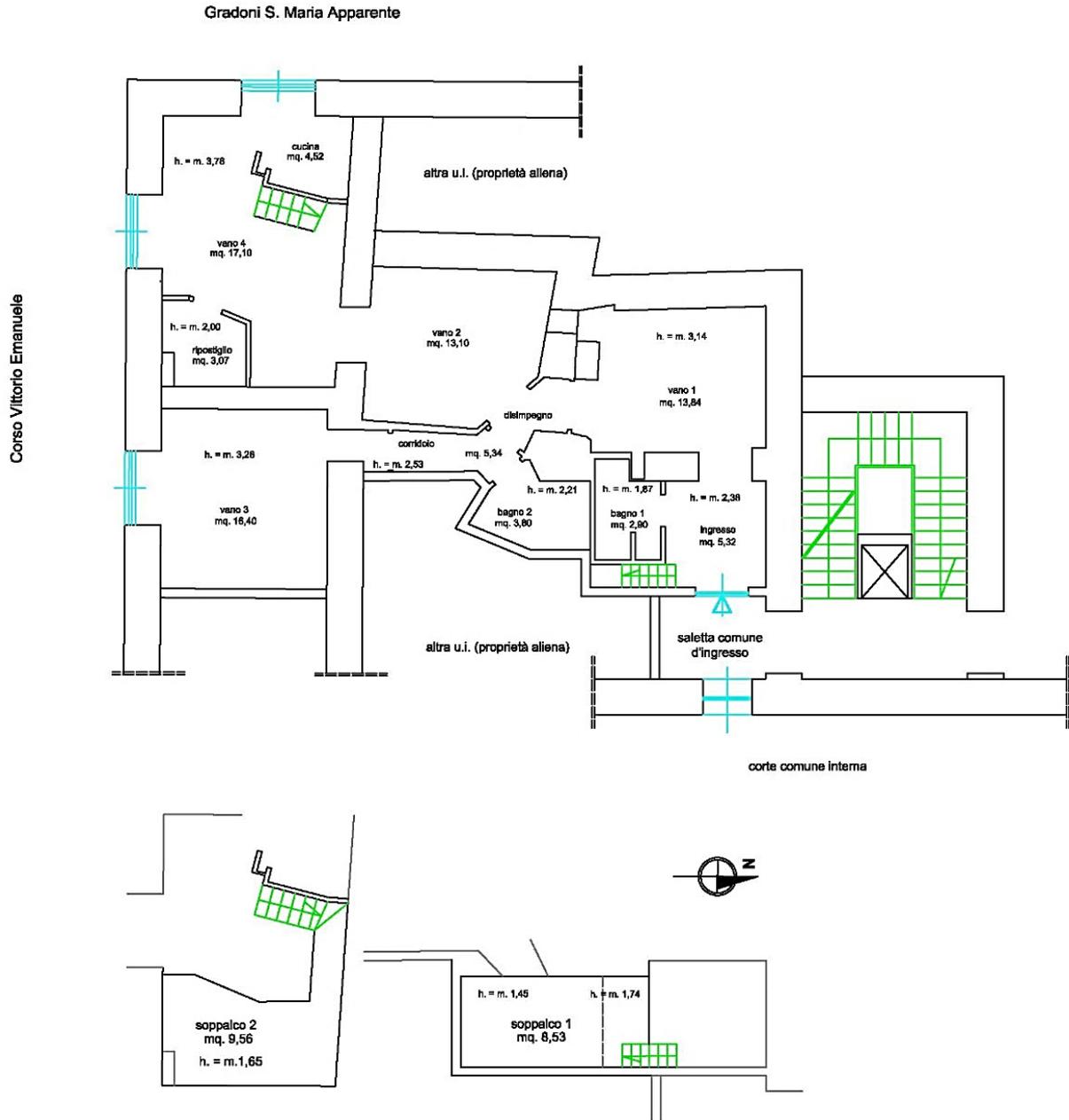
possibile accertare se tali impianti risultino conformi, o meno, alla vigente normativa, per cui ne è fortemente consigliata la verifica a cura di tecnici specializzati al fine di attestarne e certificarne la rispondenza.

Il costo stimato per la verifica (esclusi gli eventuali adeguamenti) al fine del rilascio della certificazione di messa a norma del solo impianto elettrico non è inferiore ad **Euro 300,00**.

L'immobile de quo, infine, non è risultato sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad **Euro 250,00**.

Tabella riepilogativa superfici stato dei luoghi (CHI, Fl. 12, P.IIa 41, SUB 41) appartamento piano 1°, scala B						
	N.	Destinazione Vano	Superf. Utili (mq.)	Totale Superf. Utili escluse pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili Accessorie/ Pertinenze (mq.)	Totale Superf. Utili incluse pertinenze (mq.)
Composizione unità imm.re	1	ingresso	5,32	93,92		
	2	soppalco 1	8,53			
	3	bagno 1	2,90			
	4	studio	13,84			
	5	disimpegno - corridoio	5,34			
	6	bagno 2	3,80			
	7	c. letto	16,40			
	8	salottino	13,10			
	9	soggiorno - pranzo	17,10			
	10	angolo cucina	4,52			
	11	ripostiglio	3,07			
Pertinenze esclusive					0,00	
				93,92		93,92

Tabella superfici rilevate dell'attuale stato dei luoghi appartamento



L'appartamento si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** complessiva di **m². 94,00 circa**, con **altezza libera interna max di m. 3,80** circa.

Precisazioni:

- la superficie relativa alla saletta d'ingresso in comune con il contiguo appartamento di proprietà aliena, sebbene in base al titolo di provenienza risulti in comproprietà in ragione di 500/1000 dell'esecutato, non è stata computata nel calcolo della consistenza dell'immobile pignorato. Infatti tale superficie, di fatto, si può assimilare ad una sorta di "servitù" per l'accesso ad entrambi gli appartamenti che ne usufruiscono e fisicamente risulta esterna ad entrambi. In altre parole, la sua superficie fa parte di entrambe le planimetrie afferenti ai due distinti subalterni catastali che individuano i detti appartamenti e, pertanto, va esclusa dal calcolo;
- per l'appartamento staggito, esiste la possibilità di usufruire di un posto auto a rotazione annuale offerta dal Condominio, all'interno dell'area cortilizia del fabbricato.

In base alle tabelle fornite dalla vigente amministrazione condominiale (all. H) i millesimi relativi all'u.i. pignorata si compongono come segue:

tab. generale 12,266/1000; tab. scala 23,878/1000; tab. interni 13,178/1000; tab. verticale 23,068/1000; tab. citofoni B/D 1,000/1000; tab. fecale B/est. 111,1/1000; tab. citofoni gen.le 1,000/1000.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale rinvenuta ha evidenziato difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, operato modificando alcune murature interne, oltre la realizzazione di n.ro 2 soppalchi (v. tavv. 2,3 – all. E).

L'immobile rispetto alla detta planimetria catastale, comunque, non ha subito variazioni di sagoma e/o di volumetria.

Con i sopralluoghi effettuati lo scrivente ha potuto riscontrare che l'appartamento di cui trattasi non presenta particolari segnali di criticità e/o di degrado.

In definitiva, l'immobile risulta abitabile, dignitoso e facilmente fruibile poiché i vani e le rifiniture del detto appartamento si presentano complessivamente in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all.ti E ed F).

*

Quesito n. 3 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile *de quo* è pervenuto al debitore esecutato con gli attuali dati identificativi a seguito del passaggio di proprietà che ebbe luogo in virtù dell'atto di compravendita per notaio del 28/11/1988 (v. all. **B**).

Tale atto inoltre, come già segnalato in precedenza, costituisce anche il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo avvenuto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento di cui trattasi.

Ad eccezione del precedente intestatario, coincidente con il dante causa dell'esecutato, nella storia catastale dell'immobile in oggetto non sono state rilevate variazioni di altro tipo poiché tale immobile ha conservato catastalmente sempre gli stessi dati identificativi e la stessa consistenza.

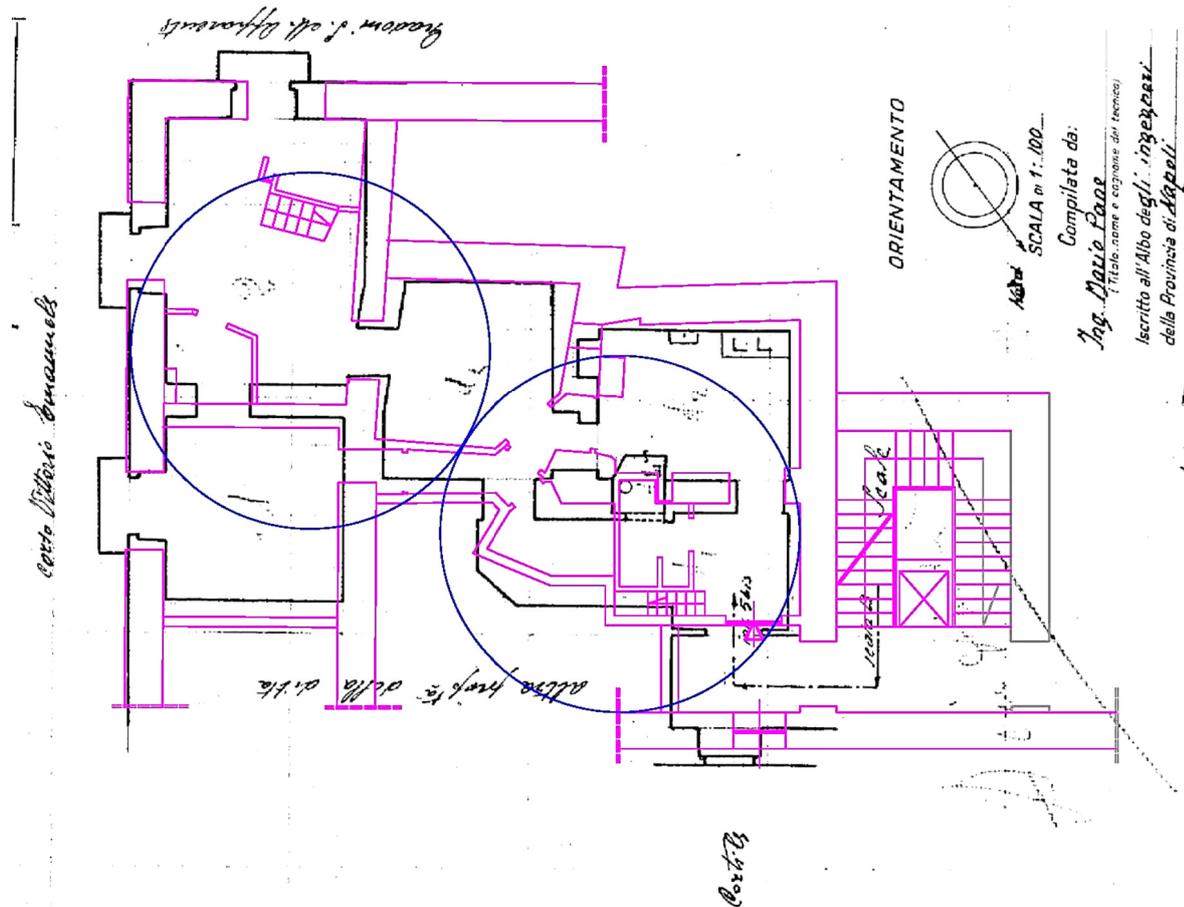
Per ogni ulteriore precisazione e/o dettaglio in merito alla storia catastale dell'immobile si rimanda alla sua visura storica allegata alla presente relazione (v. all. **C**).

Vi è dunque, come già segnalato, esatta rispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne hanno consentito la sua univoca identificazione.

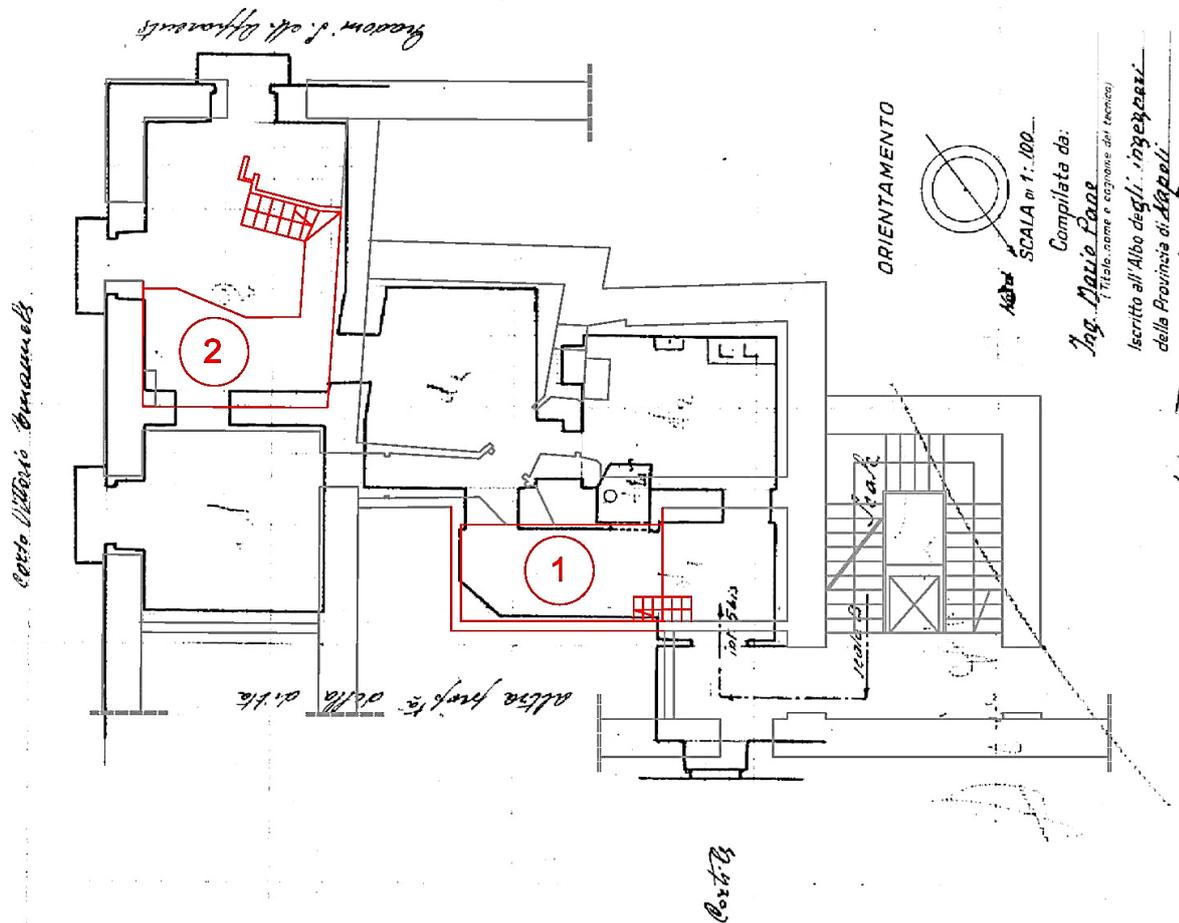
Non esiste planimetria associata al titolo di provenienza.

La planimetria catastale rinvenuta, in atti dal 31/12/1939, non è mai stata variata e/o aggiornata.

Come già segnalato in risposta al quesito che precede, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, evidenziate nel grafico che segue.



Rilievo stato dei luoghi in magenta. Difformità cerchiato in blu



Evidenziazione sopalchi realizzati indicati in rosso con n.ri 1 e 2

In merito alle difformità riscontrate, come sarà meglio precisato in risposta al quesito n. 6 riguardante la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile *de quo*, tenuto conto che dette difformità sono opere abusivamente realizzate, qualora un'eventuale acquirente volesse conservare l'attuale distribuzione interna dell'immobile, a parere dell'esperto, tali opere ad eccezione dei n.ro 2 sopalchi potrebbero essere sanabili mediante opportuna pratica edilizia (SCIA in sanatoria).

Pertanto, in relazione alle difformità di cui innanzi, si ritiene di dovere quantificare il solo costo (lavori edili e spese tecniche) per l'eliminazione dei

menzionati soppalchi il cui ammontare è non inferiore ad **Euro 12.000,00** circa.

Quesito n. 4 SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (1/1) di appartamento ubicato in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 211 (*catastalmente n. 241*), piano 1°, scala B; composto da ingresso, n.ro 4 vani, n.ro 2 soppalchi, disimpegno corridoio, ripostiglio, n.ro 2 bagni e angolo cucina; confina *a nord* con cassa scale, *ad est* con altra u.i. (proprietà aliena), *a sud* con Corso V. Emanuele, *ad ovest* Gradoni S. Maria Apparente e con altra u.i. (proprietà aliena); è riportato nel **NCEU del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI, Foglio 12, P.IIa 41, Sub 41**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad esclusione della diversa distribuzione degli spazi interni realizzata; non è stato possibile rinvenire concessione edilizia o altro titolo autorizzativo poiché l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in epoca remota (ante 1935); lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla planimetria catastale rinvenuta a seguito delle modifiche interne realizzate relative alla diversa distribuzione degli spazi e alla realizzazione di n.ro 2 soppalchi; tutte le modifiche realizzate risultano abusivamente realizzate e a parere dell'esperto stimatore, ad eccezione dei soppalchi che devono essere eliminati, può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, DPR 380/01 (c.d. SCIA in sanatoria); non risulta emesso alcun ordine di demolizione e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE INTERO LOTTO UNICO

Euro 315.000,00 (Euro trecentoquindicimila/00)

**Quesito n. 5 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Come già segnalato in precedenza, si ribadisce che il bene staggito è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'atto di compravendita per notaio del 28/11/1988 (v. all **B**).

Come si evince da tale atto, l'esecutato all'epoca dell'acquisto risultava celibe e dunque diveniva unico e pieno proprietario dell'immobile di cui trattasi.

Considerato che la trascrizione del pignoramento in oggetto è avvenuta il 05/08/2020, l'atto di compravendita innanzi richiamato rappresenta il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento medesimo e con esso, quindi, viene soddisfatta la continuità delle trascrizioni del suo trasferimento.

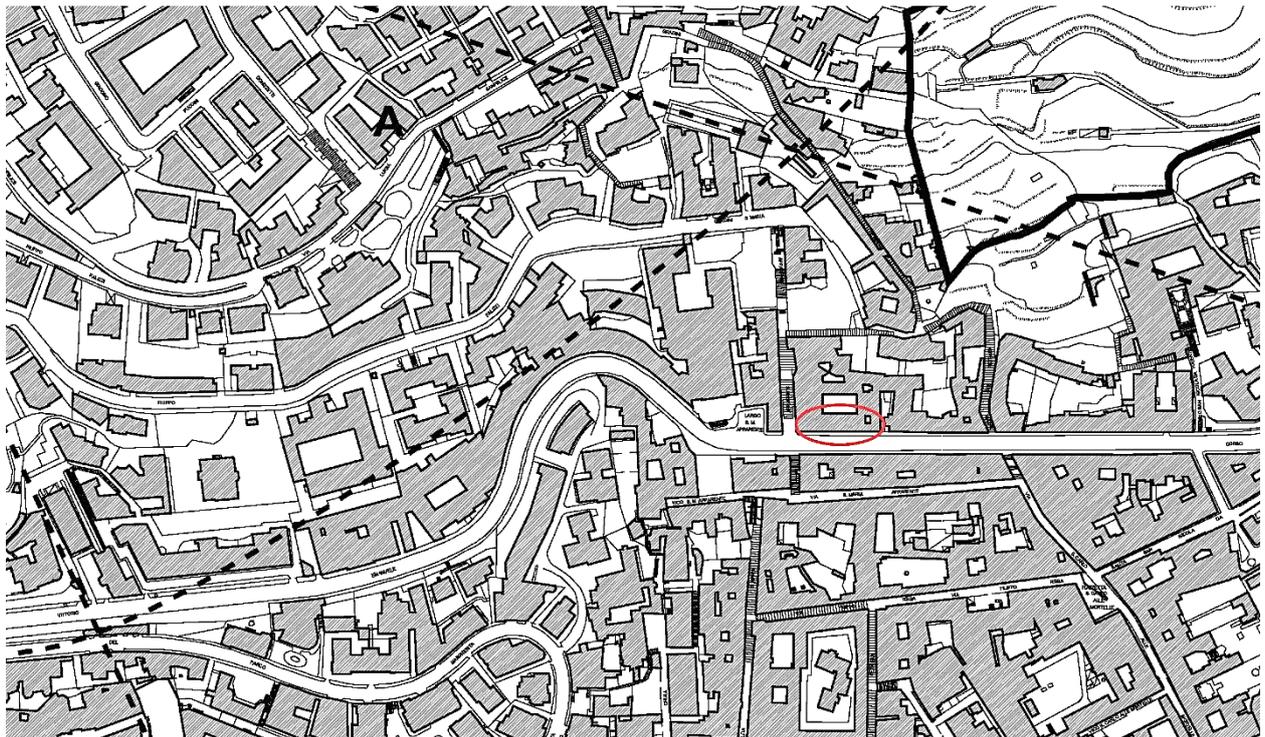
La consistenza catastale attuale del bene è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel titolo ante ventennale non essendo intervenuti frazionamenti e/o variazioni di tipo catastale.

Quesito n. 6 VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO

Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è stato accertato che l'area in cui è ubicato l'edificio di Corso V. Emanuele n. 211 del quale fa parte l'u.i. pignorata ricade nel perimetro della *Zona Urbanistica "A"* – "Insediamenti di interesse storico", di cui all'art. 26 così come individuato nel Foglio n. 14 - Tav. 6 (Zonizzazione) e nel Foglio 14-III - Tav. 7 (Classificazione Tipologica Centro Storico) delle vigenti "Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte I e parte II" approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (all. I).

Gli interventi consentiti in detta zona "A" per le "*Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a*

corte" (artt. 86, 89 - Norme d'attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale – parte II), cui il fabbricato in oggetto tipologicamente appartiene, sono in linea generale attinenti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di ripristino o di risanamento conservativo; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione della variante al PRG, che qui si intendono completamente trascritte.



Stralcio Tav. 6 Foglio n. 14 PRG (Zonizzazione – C.so Vittorio Emanuele n. 211 cerchiato in rosso)

Come già innanzi anticipato, la costruzione dell'impianto originario del fabbricato cui l'immobile pignorato appartiene risale ad epoca remota (antecedente il 1935) e stante la vetustà della costruzione non è stato possibile rinvenire qualsivoglia titolo abilitativo e/o grafico concernente il fabbricato, così come non è stato possibile reperire alcun certificato di agibilità presso gli Uffici competenti del Comune di Napoli.

Tenuto conto che, ad eccezione della planimetria catastale, non è stato possibile rinvenire alcun documento grafico associato ad un eventuale

titolo autorizzativo concernente la costruzione dell'immobile di cui trattasi, detta planimetria costituisce l'unico documento al quale potersi riferire per effettuare un confronto al fine di valutare l'esistenza o meno di eventuali modifiche.



Stralcio Tav. 7, Fl. 14-III PRG (Classificazione Tipologica)

Come già anticipato a pagg. 21/22, il confronto tra la planimetria catastale rinvenuta (acquisita agli atti del Catasto Fabbricati il 31/12/1939 e da allora rimasta invariata) ed i rilievi planimetrici realizzati in loco dallo scrivente, evidenzia che sono state apportate alcune modifiche all'appartamento che, a parere dell'esperto, sono riconducibili ad illeciti edilizi perché realizzati in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo.

In base a tale confronto si rilevano, infatti, le seguenti modifiche (v. tavv. 2 e 3 – all. E, sovrapposizione rilievo stato dei luoghi con planimetria catastale):

- *diversa posizione e/o realizzazione di alcune tramezzature e/o aperture a seguito delle quali si è ottenuta, in parte, una differente suddivisione degli originari vani interni.*

Più precisamente le modifiche effettuate alle pareti interne hanno consentito l'ottenimento degli attuali vani e/o ambienti appresso precisati:

- *bagno 1 e bagno 2, ottenuti dalla parziale suddivisione della superficie dell'originario vano d'ingresso;*

- *corridoio, dal quale si accede all'attuale bagno 2 e vano 3 (invariato);*

- *ripostiglio e cucina, ottenuti dalla parziale suddivisione della superficie dell'originario vano oggi indicato vano 4 e dalla chiusura dell'originario accesso all'attuale vano 3;*

- *soppalco 1 e relativa scala d'accesso, ottenuti dalla maggiore altezza disponibile e su una porzione della originaria superficie del vano ingresso;*

- *soppalco 2 e relativa scala d'accesso, ottenuti dalla maggiore altezza disponibile e su una porzione della originaria superficie dell'attuale vano 4.*

Per l'individuazione grafica di quanto innanzi specificato si faccia riferimento alle sovrapposizioni dello stato dei luoghi con la planimetria catastale riportate alle pagg. 21/22 (v. anche all. E, tavv. 2/3).

*

Si ribadisce che le modifiche sopra precisate risultano tutte realizzate abusivamente in quanto prive dei titoli autorizzativi. D'altra parte, in sede di sopralluogo, il debitore ha confermato l'illiceità delle dette modifiche in quanto egli stesso esecutore delle stesse (v. all. G).

Appunto per questo non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio di cui alle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03.

Fatta eccezione per i due soppalchi dei quali bisogna prevederne l'eliminazione ripristinando lo stato dei luoghi ante con un costo complessivo stimato (istruzione pratica, lavori, spese tecniche, diritti) pari ad

Euro 12.000,00 circa, a parere dello scrivente, tutti gli altri illeciti conseguenti dalle modifiche interne compiute possono essere sanati presentando la c.d. "SCIA in sanatoria" (Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria), ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/01, al competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli.

Il costo complessivo stimato (diritti, sanzioni e spese tecniche) per la presentazione della SCIA in sanatoria è non inferiore ad **Euro 8.000,00** circa.

In base alla normativa vigente pertanto, qualora un eventuale aggiudicatario volesse conservare l'attuale distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, ad eccezione dei soppalchi, gli illeciti compiuti potranno essere sanati come innanzi specificato, e nel contempo, si dovrà aggiornare la planimetria catastale dell'u.i. (DOCFA) così come già segnalato in precedenza.

Quesito n. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che il bene pignorato è occupato dal debitore esecutato.

Quesito n. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle ispezioni ipotecarie (all. L) effettuate dallo scrivente in data 26/05/2023, è risultato che sul cespite pignorato oltre alle formalità pregiudizievoli specificate nella certificazione notarile depositata in atti, non gravavano ulteriori formalità successive alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto avvenuta il 05/08/2020.

Pertanto si riportano, qui di seguito, le formalità allo stato esistenti non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI

- **Iscrizione del 23/01/2015** ai - **Ipoteca volontaria** per Euro 342.664,88 derivante da concessione a garanzia di un mutuo di Euro 171.332,44 *a favore* della con sede Roma *contro* il sig., già innanzi generalizzato, gravante per la quota intera di piena proprietà del bene in oggetto.

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione del 05/08/2020** ai – **Verbale di pignoramento immobiliare** *a favore* della, con sede Roma, e *contro* il sig., già innanzi generalizzato, gravante per la quota intera di piena proprietà del bene in oggetto.

*

Considerati quindi le ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, riguardanti sia l'esecutato sia l'immobile pignorato (v. all. L), il titolo di provenienza, nonché tutta la restante documentazione rinvenuta, non è risultato che per l'immobile di cui trattasi vi siano vincoli e/o oneri giuridici dovuti a: pendenza di altre procedure esecutive, pendenza di procedimenti giudiziari civili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, oneri condominiali, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o altri tipi di trascrizioni che potranno gravare sul bene medesimo.

In particolare, sulla scorta della certificazione acquisita dall'esperto presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) del Comune di Napoli (all. M), per il bene in oggetto si rileva che:

- ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda - Beni Culturali:

"Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art.

58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004”;

- ai sensi D.Lgs. 42/2004 - Parte Terza: Beni Paesaggistici:

“L’immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. 26/03/1958 pubblicato sulla G.U. n. 101 del 28/04/1958 emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell’art. 157, comma 1, lettera b”.

Inoltre, pur essendovi amministrazione condominiale costituita, non è stato fornito riscontro se esista, o meno, la trascrizione del regolamento condominiale ed altresì dagli accertamenti presso la competente Conservatoria dei RR.II. non è risultata la trascrizione di atti impositivi di servitù.

In base alla situazione contabile fornita dall’amministrazione condominiale per l’u.i. in oggetto (all. N), alla data del 01/06/2023, per quanto concerne gli oneri condominiali gravava una morosità complessiva di **Euro 1.248,90** una parte della quale relativa all’anno 2022 e la restante all’anno 2023.

Tale importo a debito, tuttavia, non è stato possibile accertare se nel momento in cui si redigeva la presente relazione sia stato appianato oppure sia aumentato e, quindi, resterebbe a carico di un’eventuale acquirente.

In ogni caso dall’esame del titolo di provenienza dell’immobile pignorato non sono stati rilevati vincoli e oneri di altro tipo e natura a favore di terzi.

Considerato tutto quanto innanzi accertato e specificato non risulta vi siano gravami di qualsiasi natura che possano comportare l’inalienabilità dell’immobile.

*

Per quanto riguarda sia le difformità urbanistico-edilizie sia le difformità catastali rilevate ed i relativi costi per la loro regolarizzazione si rimanda integralmente a quanto già precisato rispettivamente in risposta al quesito n. 6 e al quesito n. 3.

Quesito n. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle ricerche effettuate non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale e non risulta altresì vi sia l'esistenza di diritti demaniali sul bene medesimo.

Quesito n. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

In base alle indagini effettuate non è risultato che il cespite pignorato sia gravato da censo, livello, uso civico o oneri di altro tipo; il diritto di proprietà sul bene del debitore esecutato non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Premesso che le uniche informazioni di tipo condominiale sono state acquisite dallo scrivente tramite il custode giudiziario in quanto la formale richiesta inoltrata a mezzo pec dall'esperto il 25/05/2023 non ha mai ricevuto riscontro dall'amministratore del condominio, sebbene più volte sollecitata, in merito al presente quesito si risponde quanto segue.

L'importo annuo delle spese fisse condominiali per la manutenzione ordinaria ammonta ad Euro 876,00 circa.

Non è stata fornita informazione riguardo l'eventuale esistenza di spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Come già segnalato, in base alla situazione contabile ricevuta, alla data del 01/06/2023, risultavano spese condominiali scadute non pagate per un importo pari ad **Euro 1.248,90** relative agli anni 2022 e 2023.

Tenuto conto altresì delle informazioni ricevute dal custode e trasmesse all'esperto, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato promossi dall'amministrazione condominiale.

Quesito n. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa,
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

A) Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale*, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché delle relative planimetrie quotate appositamente redatte dallo scrivente (v. all. E) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'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 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

Al fine di ragguagliare le superfici misurate, con i relativi coefficienti di adeguamento (o di merito), sono stati considerati soltanto i coefficienti più significativi nel caso di specie che seguono:

Coefficiente di stato di conservazione e manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione ottimo 1,05;
- Stato di conservazione buono 1,03;
- Stato di conservazione normale 1,00;
- Stato di conservazione scadente 0,95;

Coefficiente di esposizione e vista (C_{esp}):

- Esterna panoramica 1,15;
- Esterna 1,10;
- Mista 1,00;
- Interna 0,95;
- Completamente interna 0,90

Coefficiente di vetustà (C_{vet}):

- da 1 a 20 anni
1,1 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,95 (scadente);
- da 20 a 40 anni
1,05 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,90 (scadente);
- oltre 40 anni
1,10 (ottimo stato) 1,0 (normale) 0,85 (scadente)

LOTTO UNICO (APPARTAMENTO)**Immobile sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 211**

Le **Superfici Utili (o Calpestabili)** degli ambienti costituenti l'immobile indicate nella planimetria redatta dallo scrivente (v. all. E) sono le seguenti:

N.ro Vano	Descrizione	Superficie utile netta [m².]
1	Ingresso	5,32
2	Soppalco 1	8,53
3	Bagno 1	2,90
4	Studio	13,84
5	Disimpegno - Corridoio	5,34
6	Bagno 2	3,80
7	C. Letto	16,40
8	Salottino	13,10
9	Soggiorno - Pranzo	17,10
10	Angolo cucina	4,52
11	Ripostiglio	3,07
Totale superficie utile in cifra tonda		94,00

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale del Lotto Unico** in questione:

Consistenza Superficie Commerciale Lotto Unico

Descrizione	Superficie [m².]
Superficie utile lorda (Appartamento)	94,00
Superficie Commerciale Totale in cifra tonda	118,00

Consistenza Superfici Lotto Unico

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE UTILE TOTALE (in c.t.)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (in c.t.)
Appartamento	m² 94,00	m² 118,00

= = =

Stima sintetico comparativa

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a m². applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli pubblicati nei siti internet delle agenzie immobiliari specializzate nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui è ubicata l’unità immobiliare *de quo*, delle caratteristiche e della presenza di altri immobili a destinazione abitativa nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche del quartiere, delle tipologie edilizie in esso prevalenti, delle attività commerciali e di servizio ivi presenti.

Lo scrivente, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto nella zona in cui è ubicato il bene staggito.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

LOTTO UNICO (APPARTAMENTO)

IMMOBILI RESIDENZIALI DI TIPO CIVILE (SITI IN NAPOLI - ZONA CENTRALE: Da P.zza Mazzini a S. Maria Apparente)

il prezzo a m². in tale zona oscilla tra il valore minimo di Euro 1.950,00/m² ad un massimo di Euro 3.757,00/m². (cfr. all. O, fonti immobiliari).

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale (abitazione di tipo civile) NAPOLI - ZONA CENTRALE (P.zza Mazzini – S. Maria Apparente)					
Indagini	Zona	Valori di Mercato (Euro/m ² .)		Valori Locazione (Euro/m ² x mese.)	
		Min	Max	Min	Max
Quotazioni O.M.I. Il sem 2023	Centrale	2.350,00	3.600,00	6,9	10,5
Borsino Immobiliare (Maggio 202a)	Centrale	2.251,00	3.757,00	5,7	9,5
Annunci Ag. Imm.ri Online	Centrale	1.950,00	2.464,00	11,4	20,0
Media Aritmetica tra i valori min e max		2.184,00 ÷ 3.274,00		8,00 ÷ 13,3	
Quot. Parametriche di riferimento		2.729,00 €/m²		10,6 €/m²	

CALCOLO DEL VALORE IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto dello stato in cui essa si trova, delle compravendite immobiliari similari avvenute negli ultimi sei mesi in zona, ha stabilito per essa il **valore medio di mercato pari ad Euro 3.200,00/m²**. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale.

Al fine di tenere conto dell'inevitabile disomogeneità dei beni comparabili il valore medio di mercato innanzi stabilito viene adeguato con i coefficienti di merito relativi all'u.i. riportati a pag. 33.

Si applicano, pertanto, i seguenti parametri di revisione:

- stato di conservazione = coeff. 1,03
- esposizione mista = coeff. 1,00;

- stato di vetust  = coeff. 1,00

per cui si ha:

$$1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 3.200,00 \text{ €/m}^2 = 3.300,00 \text{ €/m}^2 \text{ (in c.t.)}$$

e, quindi:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
m ² . 118,00	Euro 3.300,00/m ² .	Euro 390.000,00

Il valore di mercato dell'appartamento elaborato secondo la stima sintetica comparativa   dunque pari a:

Euro 390.000,00 (Euro trecentonovantamila/00 in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto pi  vale quanto maggiore   il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile   stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui rilevazioni sono degne di attendibilit  in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti

immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Euro 1.200,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 1.200,00 x 12 = Euro 14.400,00

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale di almeno il 25% nel caso di specie per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$S =$ Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 14.400,00 x 25% = Euro 3.600,00

per cui sarà

$R =$ Euro (14.400,00 – 3.600,00) = Euro 10.800,00

$i = 0,04$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 10.800,00 / 0,035 = \text{Euro } 360.000,00$$

Il valore di mercato dell'appartamento, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

Euro 360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00 in c.t.)

- Media tra i valori ottenuti con le differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. Sebbene essi non appaiano in netta discordanza tra loro, a giudizio dell'esperto per ottenere un risultato che meglio possa approssimare il più probabile valore di mercato, si può procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetica comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (390.000,00 + 360.000,00) : 2

Valore medio = Euro 750.000,00 : 2 = Euro 375.000,00

per cui si può assumere in definitiva come valore commerciale dell'intera e piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata (Lotto Unico) perfettamente commerciabile un valore pari a:

Euro 375.000,00 (Euro trecentosettantacinquemila/00)

Il valore dell'u.i. innanzi riportato, così come è stato determinato, tiene conto dello stato dei luoghi, della sua situazione urbanistico edilizia, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente relazione qualora si consideri il cespite in questione perfettamente commerciabile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

== ==

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILIARI SENSI
DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015.**

Ai sensi della Legge 132/2015 il valore di mercato innanzi determinato per il bene pignorato dovrà tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Considerato che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:

- le superfici utili (o calpestabili) quelle non residenziali (accessori diretti e/o pertinenze) e quelle commerciali (o lorde) dell'immobile in questione;
- il valore unitario per metro quadro e i valori complessivi del bene.

si avrà:

Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

LOTTO UNICO (Appartamento)

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5,55
3	Stato d'uso e di manutenzione immobile/verifica imp.to elettr. a norma	0,08
4	Attestato di Prestazione Energetica	0,07
5	Stato di possesso	0,00
6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
7	Oneri Condominiali	0,33
Totale percentuale di adeguamento		16,03

nella tabella che precede si precisa che:

1. il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
 2. per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, con ciò intendendo quanto necessario per l'eliminazione dei n.ro 2 soppalchi, per la presentazione della SCIA e del DOCFA, gli oneri stimati complessivi comprensivi dei lavori, dei diritti e delle spese tecniche non sono inferiori ad Euro 20.800,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari al 5,55%;
 3. gli oneri stimati per la verifica (esclusivi eventuali adeguamenti) a norma dell'impianto elettrico sono pari ad Euro 300,00 circa; non vi sono oneri per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile per renderlo abitabile, dignitoso e fruibile per cui il coefficiente di adeguamento complessivo è pari allo 0,08%;
 4. gli oneri stimati per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile sono pari ad Euro 250,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,07%;
 5. l'immobile è occupato dal debitore esecutato per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
 6. per l'immobile non risultano vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
 7. gli oneri condominiali insoluti sono pari ad Euro 1.248,90 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,33%;
- di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **16,03%**.

Pertanto, dopo gli opportuni adeguamenti, il valore definitivo dell'immobile pignorato (**LOTTO UNICO**) risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
375.000,00	16,03	315.000,00

per cui si può assumere in definitiva come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita della piena ed intera proprietà del **LOTTO UNICO (Appartamento)** il valore finale pari a:

Euro 315.000,00 in cifra tonda
(Euro trecentoquindicimila/00 in c.t.)

Quesito n. 13 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Per il procedimento di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal presente quesito.

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

Dall'acquisizione del certificato concernente lo stato civile dell'esecutato (v. all. **D**) come già in precedenza segnalato si rileva che:

- in data 25/07/1994 il suddetto contrasse matrimonio con la sig.ra
- vi è annotazione con la quale è riportato che " *gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali*".

* * * *

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "A" Nota di trascriz. pign.to nn. 18130/13097 del 05/08/2020;
2. all. "B" Atto di compravendita notaio del 28/11/1988;
3. all. "C" Doc.ne rinvenuta presso l'Ag. delle Entrate di Napoli – Servizi Catastali (visura storica, planimetria, vax);
4. all. "D" Estratto di matrimonio;
5. all. "E" Planimetrie stato dei luoghi, elaborazioni, tab. sup.;
6. all. "F" Rilievi fotografici immobile pignorato;
7. all. "G" Verbale operazioni peritali;
8. all. "H" Tabelle millesimali;
9. all. "I" Norme PRG – Tav. Zonizzazione – Centro Storico;
10. all. "L" Ispezioni Ipotecarie;
11. all. "M" Certif.ne SABAP di Napoli
12. all. "N" Situazione pagamenti spese condominiali al 01/06/2023;
13. all. "O" Fonti valutazioni immobiliari (Ag. dell'Entrate - OMI, annunci agenzie imm.ri, borsino imm.re).

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 26 maggio 2024

In fede

L'esperto

dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli