

# TRIBUNALE DI NAPOLI

## SEZIONE V

G.E. DOTT. ...OMISSIS...

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. ...OMISSIS...

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Udienza del 09/10/2024

RELAZIONE TECNICA

- COPIA ANONIMA -

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. ...OMISSIS... – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli

### Premessa

Con provvedimento del ...OMISSIS..., la S.V.I., nominava il sottoscritto ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° ...OMISSIS..., promossa da ...OMISSIS.... c/ il sig. ...OMISSIS....

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'Avv. ...OMISSIS..., quale custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del ...OMISSIS....

In data ...OMISSIS..., il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data ...OMISSIS..., il custode, a mezzo raccomandata A/R, comunicava al debitore la data del primo accesso, fissato per il giorno ...OMISSIS..., presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Napoli alla via Rampe Cavone n. 3 e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. AVV. al Fg. 12, p.lla 437, sub. n. 3.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed alla propria collaboratrice tecnica ...OMISSIS..., si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove è stata rinvenuta una persona che ha dichiarato di essere il sig. ...OMISSIS... figlio dell'esecutato e che ha consentito l'accesso e l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'abitazione. Tuttavia, il sig. ...OMISSIS... rappresentava di essere sprovvisto di documento di riconoscimento e di non voler sottoscrivere il verbale di accesso. (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso*).

Inoltre, il sig. ...OMISSIS... dichiarava in occasione dell'accesso:

- di abitare nell'immobile unitamente alla moglie, al figlio e al padre ...OMISSIS...;
- dichiarava che il corpo di fabbrica non è amministrato da alcun Amministratore.

Al riguardo si evidenzia che, come attestato sul certificato di residenza storico acquisito dallo scrivente presso il Comune di ...OMISSIS..., il sig. ...OMISSIS... risulta residente in Via ...OMISSIS... dal ...OMISSIS... e, dunque, ...OMISSIS.... (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*).

\* \* \*

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il

sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

***Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all'immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS....

La stessa, difatti, è sostituita dalla certificazione notarile del **Notaio ...OMISSIS...**, redatta in data ...OMISSIS..., contenente: le generalità anagrafiche del debitore, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che detta certificazione risale sino all'atto di compravendita del ...OMISSIS..., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, il 04/12/2023 al n. ...OMISSIS... con il quale era stato venduto al sig. ...OMISSIS... l'immobile in questione (per i diritti di 1/1 di proprietà), che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS..., e che costituisce, quindi, atto ultraventennale inter vivos a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – Atti di possesso).

\* \* \*

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati**; pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata, completa di annotazioni a margine, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS... dal quale si evince che il sig. ...OMISSIS... ha contratto matrimonio con la sig.ra ...OMISSIS... nel Comune di ...OMISSIS... il giorno ...OMISSIS... e che gli stessi hanno scelto il **regime** ...OMISSIS... (Cfr. All. 12 - Estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio Comune di ...OMISSIS...).

\* \* \*

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita**, che può ritenersi **più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, in

ragione della modesta consistenza del compendio pignorato, costituito da una unità abitativa, catastalmente identificata con il sub. 3, e costituito da soli 3 vani di categoria A/4.

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa, appartenente ad un fabbricato composto da 2 livelli fuori terra, ubicato nel Comune di Napoli alla via Rampe Cavone n. 3.

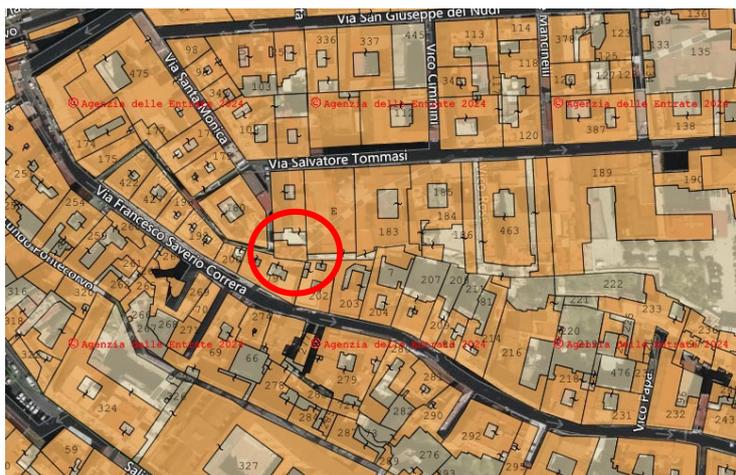
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEL, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 101 P.lla 182



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 101 P.lla 182

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Al riguardo si rappresenta che nella visura catastale del fabbricato è riportato come mappale correlato una particella errata, ovvero individuata catastalmente con Foglio 101 - Particella 60; dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI è evidente che il mappale correlato corretto sia quello individuato catastalmente dal Foglio 101 Particella 182.

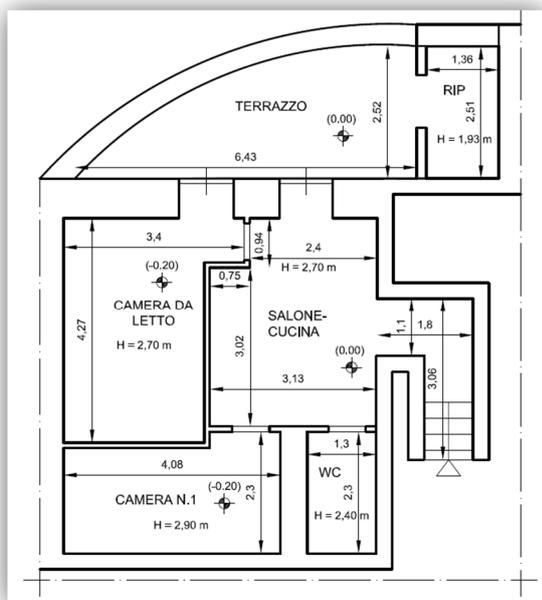
Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

\* \* \*

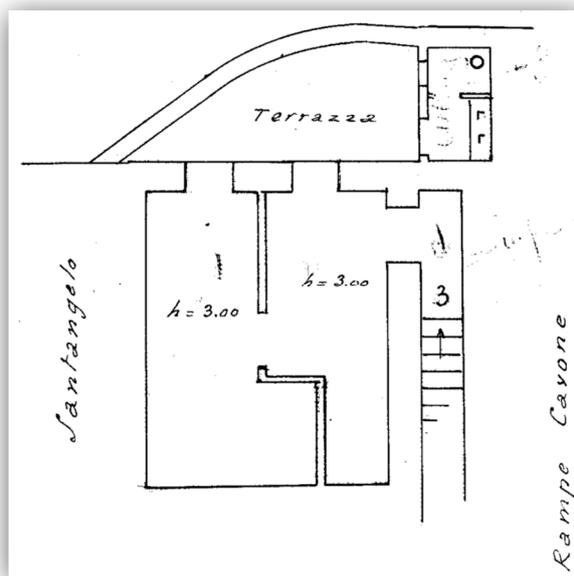
Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, al Foglio 12, P.lla 437, Sub 3, Ctg. A/4 ovvero "Abitazioni di tipo economica", Cl. 5, Con. 3 vani, Sup. Catastale Totale 59 mq, Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 54 mq, R. € 151,84, piano 1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione dell'accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto è costituito da un numero di vani maggiore rispetto a quello riportato nella planimetria catastale.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.



Planimetria stato attuale al ...OMISSIS...



Planimetria catastale del 24/10/1939

\* \* \*

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., nonché da quanto si evince dagli atti di possesso, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutato sig. ...OMISSIS... dispone della piena proprietà del cespite in oggetto, pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore.**

\* \* \*

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 - Dati catastali).

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 3, confina a Nord/Est con la scala di accesso comune, a Sud/Est con proprietà Santangelo o aventi causa, a Sud/Ovest e a Nord/ovest con vallone del Cavone.

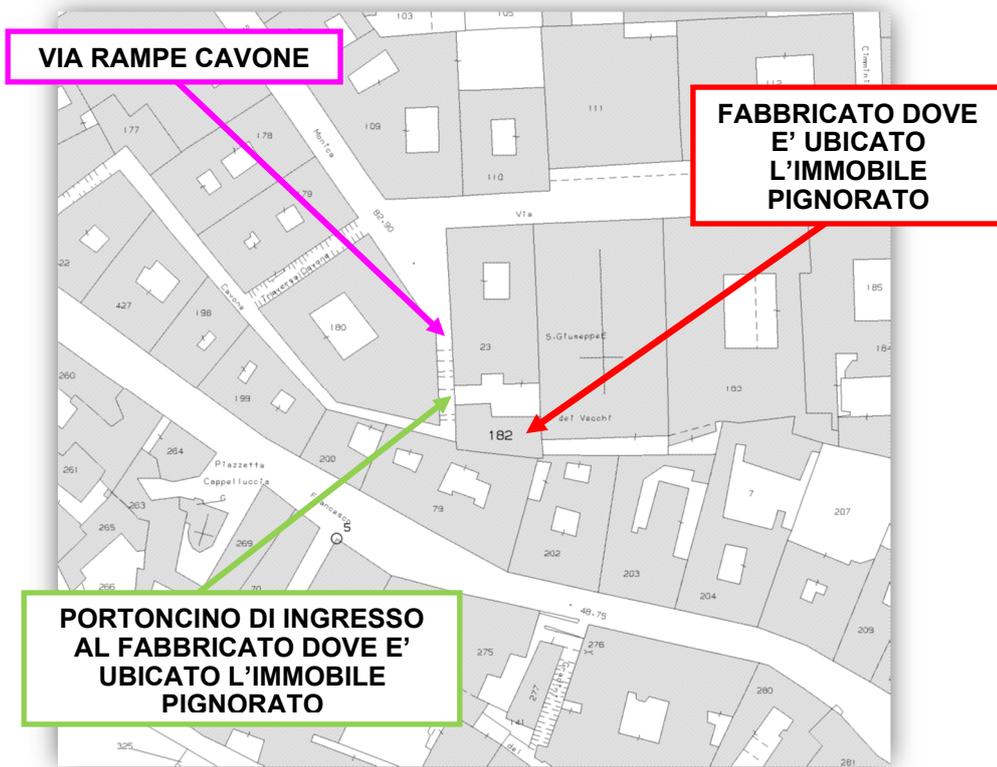
***QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

Il cespite in oggetto, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli al Fg. 12, P.lla 437, Sub. 3, e che si trova all'interno di un fabbricato ubicato in Napoli alla via Rampe Cavone n. 3, versa in stato di conservazione "**normale**"; per l'immobile staggito non si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione.

L'accesso al suddetto fabbricato è unicamente di tipo pedonale attraverso le Rampe Cavone, che conducono ad un portoncino, che consente l'accesso alle scale comuni interne al fabbricato.

Si riportano di seguito una immagine 3D del fabbricato e dell'area di interesse estratte dal web, uno stralcio della mappa catastale, la foto della facciata esterna e le foto del portoncino di accesso, scattate in occasione del sopralluogo.





*Stralcio di mappa catastale foglio 12*



*Facciata esterna fabbricato*



*Portoncino di accesso alle scale comuni*

\* \* \*

Si precisa che, come è possibile osservare dallo stralcio di mappa catastale, per accedere alla particella n. 182 del foglio n. 101, ove è ubicato il compendio pignorato, è necessario percorrere la via Rampe Cavone. A tal riguardo lo scrivente ha provveduto verificare che la suddetta strada fosse individuata catastalmente, così come è chiaramente visibile dalla mappa catastale (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

\* \* \*

Il fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata si trova nella zona centrale del Comune di Napoli; si evidenzia che nel raggio di 400 metri dal fabbricato, come si evince dall'immagine riportata di seguito, vi sono diverse attività commerciali, oltre quelle di interesse storico-culturali. Si evidenzia altresì che dall'immobile pignorato è possibile raggiungere a piedi le su menzionate attività commerciali ed è possibile raggiungere comodamente la metropolitana di Piazza Dante, linea che garantisce un buon collegamento con la restante parte della città di Napoli.



Come dichiarato, in sede di accesso, dal sig. ...OMISSIS... (a suo dire figlio dell'esecutato), per il bene in oggetto, **non risulterebbe costituita un'amministrazione condominiale** (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso). Lo scrivente, non ha rinvenuto all'interno del fabbricato alcun avviso riconducibile ad un amministratore, pertanto si può concludere che per il fabbricato in oggetto non dovrebbero esistere oneri condominiali. Tuttavia, per le motivazioni sopra riportate, non è possibile escludere che sia costituita un'amministrazione condominiale e, pertanto, non è possibile escludere che vi possano essere insoluti a carico del debitore negli ultimi due anni.

\* \* \*

L'immobile identificato dal **sub. 3** appartiene alla tipologia catastale "A/4 - Abitazioni di popolare" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "normale" a meno di presenza di fenomeni infiltrativi (che mostrano macchie di muffa sulla muratura) unicamente nella camera priva di finestre e in una porzione limitata del solaio di copertura del locale soggiorno. (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici).

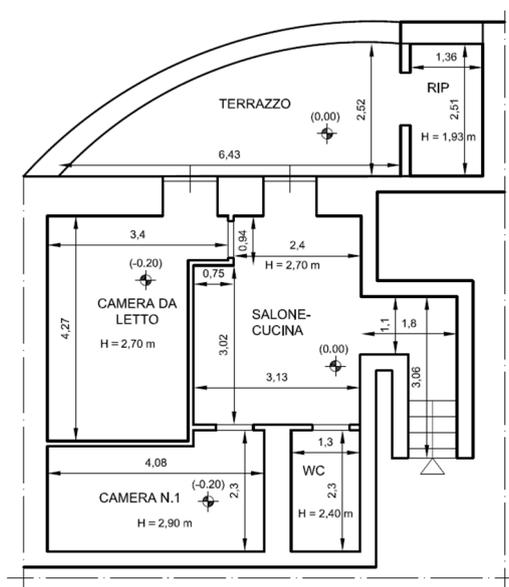
L'unità pignorata, ubicata al piano terra, è composta da:

- un piccolo ingressino;
- un locale adibito a Cucina/Pranzo;
- una camera da letto;
- un locale bagno;
- una camera.

Si evidenzia che l'immobile è dotato di un piccolo terrazzo a livello, sul lato Sud/Est, su cui è presente un piccolo manufatto in muratura e una tettoia costituita da struttura verticale e orizzontale in ferro e copertura in plexiglass, in aderenza alla parete perimetrale dell'immobile.

\* \* \*

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 - Rilievo planimetrico dell'immobile).



Planimetria stato attuale al ...OMISSIS...

L'unità pignorata è inserita in un fabbricato plurifamiliare e risiede al piano terra. In riferimento alla facciata del fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, si rappresenta che verte in uno stato conservativo "mediocre".



Il fabbricato presenta un portoncino di ingresso che si affaccia sulle rampe.



Dal portoncino di ingresso, per giungere all'immobile staggito, è necessario percorrere delle scale in discesa e, dopo un breve tratto di pianerottolo, delle scale in salita. Tuttavia, in ragione dello sviluppo piano-altimetrico del fabbricato, l'immobile risulta accatastato come piano terra.

La porta di caposcala si presenta rivestita con pannelli in legno di scarsa qualità.



L'immobile si presenta composto da:

- un piccolo ingresso/disimpegno di forma rettangolare di ampiezza pari a circa 90 cm a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso attraverso una piccola rampa di scala (costituita da quattro alzate).



- dall'ingresso si accede direttamente al locale adibito a cucina/pranzo che presenta una forma irregolare e illuminata da una porta finestra posta sul lato Sud/Ovest che consente l'accesso al terrazzo a livello. In riferimento alle finiture, il locale cucina

risulta essere tinteggiato con colori tenui e presenta un rivestimento, fino ad un'altezza pari a circa 1,00 m, con mattonelle in gres porcellanato opaco simil pietra bianca; per quanto concerne, invece, la parete dove è presente la struttura della cucina (parete di confine con la camera da letto) si rappresenta che è presente un rivestimento in tutt'altezza con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro.





CUCINA/PRANZO



- dal locale cucina/pranzo si accede agli altri ambienti dell'immobile:
  - locale bagno caratterizzato da una forma rettangolare, priva di illuminazione e areazione naturale, che presenta oltre al vaso igienico, un bidet un lavabo e un piatto doccia. Si evidenzia che il vano dove è ubicato il piatto doccia presenta una copertura a volta rivestita con piastrelle a mosaico. La pavimentazione è caratterizzata da maioliche di colorazione giallina, con cui sono rivestite per intero anche le pareti, che presentano un inserto di mattonelle di colore bianco a partire da un'altezza di 1,00 e per 1,00 metro di altezza.



- una camera adiacente al locale bagno che sembra adibita a ripostiglio, si presenta di forma rettangolare e priva di illuminazione e aerazione naturale; inoltre presenta una parziale copertura a volta. In riferimento alle finiture, si rappresenta che le pareti sono tinteggiate con pittura di colorazione gialla e la pavimentazione è caratterizzata da maioliche di colore grigio chiaro. Il suddetto locale è quello più interessato da fenomeni infiltrativi, presentando macchie di umidità sul solaio di copertura e lungo le pareti perimetrali.



FENOMENI INFILTRATIVI



- la camera da letto adiacente alla cucina si presenta di forma rettangolare e illuminata esclusivamente da una porta finestra posta sul lato Sud/Ovest, con cui si accede al terrazzo a livello. In riferimento alle finiture, si rappresenta che la pitturazione è di colorazione gialla e la pavimentazione è maiolicata di colore chiaro.

CAMERA DA LETTO



In riferimento agli impianti, l'immobile presenta l'impianto di adduzione di acqua calda e l'impianto di illuminazione, ma è privo di impianto di riscaldamento.

\*\*\*

In ordine al terrazzo a livello si evidenzia che presenta un muretto perimetrale di protezione, con rivestimento con maioliche per esterni di colore grigio scuro, con

sovrastante ringhiera. Al riguardo si rappresenta che in fase di accesso è stata rilevata la presenza di una tettoia di copertura del terrazzo caratterizzata da una struttura verticale in ferro con copertura in plexiglass. Inoltre, sul terrazzo, è presente un manufatto in muratura adibito a ripostiglio, sprovvisto di porta di accesso.



\* \* \*

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

\* \* \*

Di seguito, come espressamente richiesto nel mandato, si riporta la superficie netta dell'immobile pignorato e il calcolo della superficie commerciale dello stesso, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la sua determinazione, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile.

La superficie commerciale, quindi, è determinata dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24

Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 – Riferimenti per coefficienti mercantili).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Terrazzo a livello	0,35	0,25	0,30	<b>0,30</b>

*Tabella rapporti mercantili*

La superficie commerciale **lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **58,90** mq, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa 53,10 mq;
- della superficie commerciale del terrazzo a livello pari a complessivi 19,40 mq circa, corrispondenti a circa 5,80 mq ponderati;

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa 42,90 mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa 38,20 mq;
- della superficie commerciale dei balconi pari a complessivi 15,70 mq circa, corrispondenti a 4,70 mq ponderati.

### ***QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, in data ...OMISSIS... lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- la **visura catastale storica**;
- la **visura catastale storica** del Foglio 101 P.IIa 60;
- **stralcio di mappa catastale** del F.101 P.IIa 60;
- la **visura catastale storica** del Foglio 101 P.IIa 182;

- **stralcio di mappa catastale** del F.101 P.Illa 182;
- la **planimetria catastale** Foglio 12 P.Illa 437 Sub 3.

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità abitativa, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (...OMISSIS...) è l'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS... trascritto a ...OMISSIS... in data ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS... con il quale il signor ...OMISSIS... acquistava, in regime di ...OMISSIS... con il coniuge, il complessivo diritto di intera proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si precisa che dall'esame della visura catastale storia del subalterno pignorato al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che il bene oggetto di pignoramento, identificato come sub. 3, non ha subito variazioni catastali dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad eccezione della categoria passando da A5 ad A4 per accertamento d'ufficio nell'anno 2013.

Per completezza, lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. **60** al N.C.T. (mappale terreno correlato all'unità pignorata). Al riguardo si rappresenta che in fase di accesso si è potuto constatare che l'immobile pignorato non ricade nella particella 60 (ubicata nell'incrocio tra la via del Priorato e la via Giuseppe Mancinelli), bensì ricade nella particella 182 del medesimo foglio. Pertanto, lo scrivente ha provveduto all'acquisizione della visura catastale storica della particella n. **182** al N.C.T., verificando che la stessa non ha subito alcuna variazione.

Pertanto, è possibile affermare che i dati catastali riportati nell'atto ultraventennale sopra citato corrispondono con l'immobile pignorato.

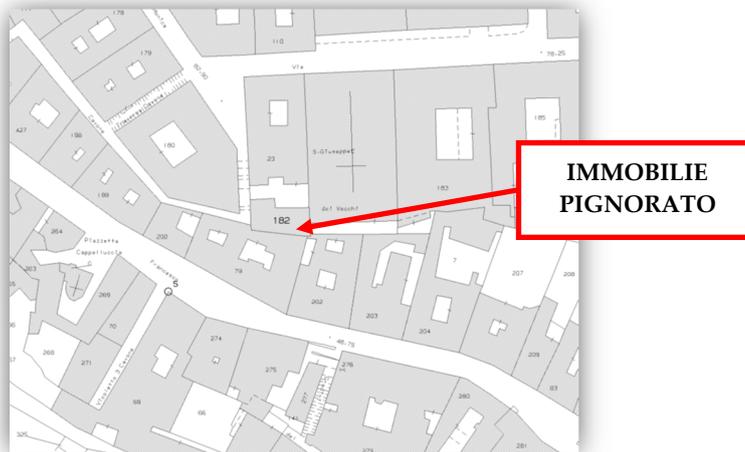
Dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, ed i dati catastali attuali (per quanto concerne foglio, particella e subalterno):
  - atto di pignoramento: Fg. 12 / P.Illa 437 / sub. 3
  - nota di trascrizione: Fg. 12 / P.Illa 437 / sub. 3
  - negozio di acquisto: Fg. 12 / P.Illa 437 / sub. 3
  - dati catastali attuali: Fg. 12 / P.Illa 437 / sub. 3

- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutata né da terzi né disposte di ufficio.

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



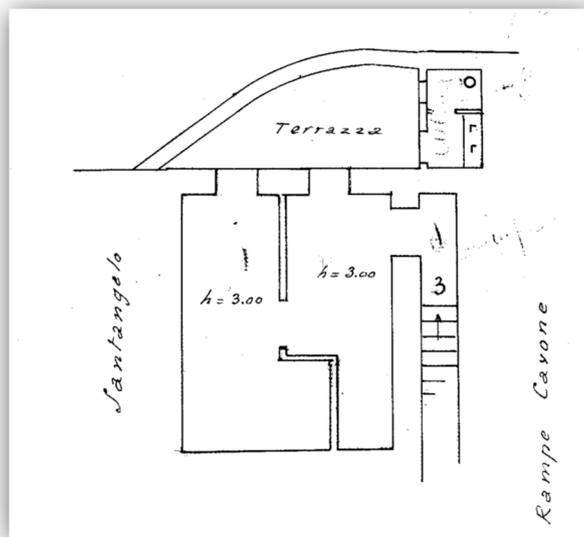
*Particella n. 182 fg. 101 del N.C.T. del Comune di Napoli*

Com'è possibile desumere dalla visura catastale storica del bene pignorato, e come già esposto in precedenza, l'identificazione al catasto terreni non coincide con quella relativa al catasto fabbricati, ovvero fg. **101** part. **60** (Mappale Terreno Correlato). Pertanto, si dovrà provvedere alla presentazione di un DOCFA per "modifica identificativo".

\* \* \*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli, al Foglio **12**, p.lla **437** Sub **3**, Ctg. **A/4** ovvero "Abitazioni di tipo popolare", Cl. **5**, Con. **3 vani**, Sup. Catastale Totale **59 mq**, catastale totale escluse aree scoperte **54 mq**, R. € **151,84**, piano **1**

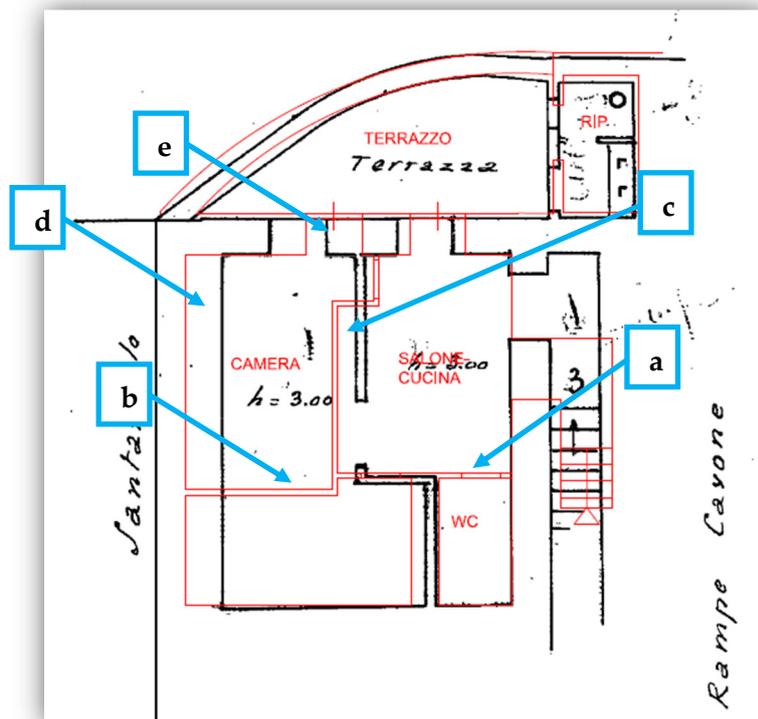
Si riporta di seguito, in formato ridotto, la planimetria catastale dell'immobile, acquisita telematicamente dallo scrivente.



*Planimetria catastale al 19/02/2024*

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).



*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo – sub. 3*

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che sussistono sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali,** in quanto l'immobile rilevato presenta dei vani non riportati nella planimetria catastale ed in particolare:

- realizzazione di un tramezzo per la definizione di un locale bagno (lettera a);
- realizzazione di un tramezzo per la suddivisione di un vano in due locali abitativi (lettera b);
- spostamento di un tramezzo e realizzazione di una piccola riseca (lettera c);
- ampliamento dei due vani, di cui alla lettera b, sul lato Sud/Est (lettera d);
- spostamento di un'apertura (porta finestra) sulla parete Sud/Ovest (lettera e).

Al riguardo si rappresenta che essendo tale apertura eseguita in una muratura portante di spessore pari a circa 0.80 m, ed essendo lo spostamento di pochi centimetri (circa 30 cm), si può ritenere con molta probabilità che questa difformità sia una unicamente grafica derivante da una **errata rappresentazione** della reale posizione del vano porta-finestra nella planimetria catastale.

Alla luce di quanto emerso dalla sovrapposizione, si rappresenta che sarà necessario presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; per tale

attività si stima un importo pari a € 500,00. Al riguardo si rappresenta che la planimetria aggiornata dovrà riportare l'indicazione del locale cucina e del locale bagno. Si evidenzia che in occasione di presentazione del suddetto DOCFA dovrà essere contestualmente rettificato il mappale correlato con la particella corretta 182 del foglio 101.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'unità abitativa, contraddistinta catastalmente da un singolo subalterno, si è proceduto con l'**individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

**Piena ed intera proprietà di unità immobiliare adibita ad abitazione** ubicato in Napoli (NA), alla via Rampe Cavone n. 3. L'unità abitativa è disposta al piano terra di un fabbricato composto da due livelli fuori terra.

L'unità versa in uno stato di conservazione "**normale**" in un contesto di fabbricato in uno stato di conservazione "**mediocre**".

All'unità immobiliare in oggetto è possibile accedere tramite un portoncino di ingresso al fabbricato posto su via Rampe Cavone, da cui si accede direttamente alla scala interna in comune.

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 3, con riferimento a quanto indicato nella planimetria catastale in allegato, confina a Nord/Est con la scala di accesso comune, a Sud/Est con proprietà Santangelo o aventi causa, a Sud/Ovest e a Nord/ovest con vallone del Cavone.

L'immobile staggito è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli al Foglio n. 12 p.lla 437 sub. 3, categoria catastale "**A/4 – Abitazioni di tipo popolare**", la consistenza attuale dell'immobile presenta sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale.

La costruzione dell'immobile risale agli ultimi anni del 1800, come si evince dalle Tavole Schiavone, situate sul sito web del comune di Napoli. Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali (unico riferimento grafico relativo all'immobile). Atteso che è stata emessa ordinanza di demolizione per opere

ritenute dal Comune di Napoli, illecite in quanto prive di titolo edilizio, dovranno essere eseguiti lavori di ripristino dello stato dei luoghi e per il rispetto del D.M. 5 luglio 1975 per l'acquisizione dei requisiti minimi di abitabilità e successivamente dovrà essere presentata specifica pratica di S.C.I.A. per aggiornare la distribuzione interna degli ambienti costituenti l'immobile.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato in cui è presente l'immobile staggito ricade in zona "**A – Insempiamenti di interesse storico**" della variante al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con D.P.G.R.C. n.323 dell'11.06.2004 del Comune di Napoli ovvero in un'area che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra, disciplinata dall'**art.26** delle norme di attuazione.

**PREZZO BASE € 60.330,00**

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

Il titolo di provenienza a favore dell'esecutato sig. ...OMISSIS..., ovvero l'atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del **...OMISSIS...** rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di ...OMISSIS... (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS... Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nella certificazione notarile, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà, risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

Dallo studio dell'atto reperito e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. Notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, ed ha verificato che, a partire dal **...OMISSIS... ad oggi**, il sig. ...OMISSIS... risulta essere unico proprietario:

- 1) con atto di **compravendita** del Notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del **...OMISSIS...** rep. n...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., il sig. ...OMISSIS... acquistava in regime di ...OMISSIS..., il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Napoli alla via Rampe Cavone, 3, censito al N.C.T al foglio 101 P.lla 182 di aree 01 are 20 ca.

Dal ...OMISSIS... ad oggi:

...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...,  
(1/1 piena proprietà in regime di ...OMISSIS....)

\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

...OMISSIS...

*Diagramma di flusso passaggi di proprietà*

\* \* \*

Nell'atto di compravendita ultraventennale è indicato che l'immobile è pervenuto alla sig.ra ...OMISSIS... per atto di acquisto contro i sigg. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., per Notar ...OMISSIS... di ...OMISSIS... stipulato in data ...OMISSIS....

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

Si rappresenta che nell'ispezione ipotecaria dell'immobile sono indicate alcune trascrizioni di "Atto per causa morte", in particolare:

- TRASCRIZIONE del ...OMISSIS... - Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS... Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;
- TRASCRIZIONE del ...OMISSIS... - Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS... Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ...OMISSIS... del ...OMISSIS...;
- TRASCRIZIONE del ...OMISSIS... - Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS... Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ...OMISSIS... del ...OMISSIS....

Al riguardo, lo scrivente ha approfondito tale aspetto, rilevando che le prime due trascrizioni riguardano la dichiarazione di successione con la quale i sigg.ri ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., in quanto eredi della sig. ...OMISSIS..., (proprietaria dell'immobile nella

misura del 50%) diventano comproprietari (con ¼ di proprietà ciascuna) dell'immobile stesso, unitamente al sig. ...OMISSIS....

Nell'ultima trascrizione, nel relativo quadro D, è indicato che riguarda una rettifica relativa ad un subalterno non oggetto di procedura immobiliare.

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

L'atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., con il quale l'esecutato acquistava l'immobile, riporta che *"il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche tali da comportare l'intervento di provvedimenti autorizzativi da parte delle competenti autorità amministrative"*

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data ...OMISSIS... e successive note trasmesse in data ...OMISSIS... - ...OMISSIS... - ...OMISSIS... con cui si chiedeva la visura degli atti tecnici relativo all'immobile, indicandone l'ubicazione, i dati catastali e l'attuale proprietario, relativamente all'acquisizione:

- a) del titolo edilizio con cui è stato realizzato l'immobile staggito;
- b) alle pratiche edilizia SCIA, DIA e CIL eventualmente presentate;
- c) alle eventuali domande di condono edilizio.

Con le medesime note si chiedeva altresì:

- d) eventuale ordinanza di demolizione dell'immobile pignorato, se emessa;
- e) dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile.

In data ...OMISSIS... con nota Prot. n. ...OMISSIS... del Dirigente dell'Area Urbanistica – Servizio Sportello Unico Edilizia, l'Amministrazione comunale comunicava che:

*"Pratiche di agibilità' dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati."* (in risposta alla richiesta di cui alla lettera "e" del precedente elenco)

*"Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati."* (in risposta alla richiesta di cui alla lettera "a" del precedente elenco)

*Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati."*

In data ..OMISSIS... con nota del Dirigente dell'Area Urbanistica – Servizio Antiabusivismo e condono edilizio prot. n. ..OMISSIS..., l'Amministrazione Comunale comunicava che *"In riferimento alla Sua istanza prot. n...OMISSIS... del ..OMISSIS... si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Rampe Cavone n° 3 piano T ai nominativi di ..OMISSIS... e ..OMISSIS... (né ad altri nominativi)"*. (in risposta alla richiesta di cui alla lettera "c" del precedente elenco).

In data ..OMISSIS... con nota Prot. n. ..OMISSIS... del Dirigente dell'Area Urbanistica – Servizio Sportello Unico Edilizia, si comunicava che *"dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024."* (in risposta alla richiesta di cui alla lettera "b" del precedente elenco).

(Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica Comune di Napoli)

In riferimento alla lettera "d" del precedente elenco, relativo all'eventuale ordinanza di demolizione dell'immobile pignorato, in data ..OMISSIS... il comune di Napoli, trasmette copia del Contenzioso Amministrativo ..OMISSIS... Disposizione Dirigenziale n. ..OMISSIS... del ..OMISSIS..., con cui si ordinava al sig. ..OMISSIS... il ripristino dello stato dei luoghi delle opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in particolare:

- *"struttura in ferro, ubicata sul terrazzino a livello di mq 6 con copertura in plexiglass;*
- *pavimentazione del terrazzino;*
- *manufatto, provvisto di porta di accesso, adibito a ripostiglio."*

(cfr. All. 10 - Documentazione Area Tecnica Comune di Napoli)

In ordine al manufatto adibito a ripostiglio, posto sul terrazzo a livello, si rappresenta che in occasione dell'accesso si è potuto riscontrare che detto manufatto è sprovvisto di porta; infatti, come riportato nell'allegato fotografico (Cfr. All. 9 – Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici - cono ottico 8), si osserva che il manufatto presenta una tenda in luogo della porta di accesso.

In riferimento alla nota di riscontro del Comune di Napoli Prot. n. ..OMISSIS... con cui si comunicava che dalle ricerche telematiche e cartacee non era stato rinvenuto alcun titolo edilizio dell'immobile staggito, lo scrivente ha provveduto a verificare se l'immobile stesso è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli promulgato con Deliberazioni Commissario Straordinario del Comune di Napoli nn. 2372 – 2584 con deliberazione della Giunta provinciale n. 93080/1935, in quanto la planimetria catastale è stata inserita nell'impianto meccanografico riporta come data di presentazione 24/10/1939.

Al riguardo, il sito del Comune di Napoli ha reso disponibile la consultazione di 42 esemplari delle tavole della cartografia disegnata per il Comune di Napoli, a partire dal 1872, sotto la direzione del professore Federico Schiavoni.

Dalla lettura delle suddette tavole, si evidenzia che il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato molto probabilmente negli ultimi anni del 1800. Si riporta di seguito uno stralcio di cartografia "Tav. 13 – Museo Nazionale".



*Stralcio - Tav. 13 – Museo Nazionale*

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione presso l'Area Urbanistica del Comune di Napoli del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 101 mappale n. 182. Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) ricade in zona "**A – Insediamenti di interesse storico**" della Variante al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con D.P.G.R.C. n.323 dell'11.06.2004 del Comune di Napoli, ovvero in un'area che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra, disciplinata dall'**art.26** delle norme di attuazione.

. Il certificato riporta, altresì, che suddetta particella "*è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come Unita' edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.69; rientra nel perimetro del **centro edificato**; rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**; è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici: in **piccola parte** come **area a bassa instabilità**, per la **maggiore estensione** come **area stabile**; non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano*

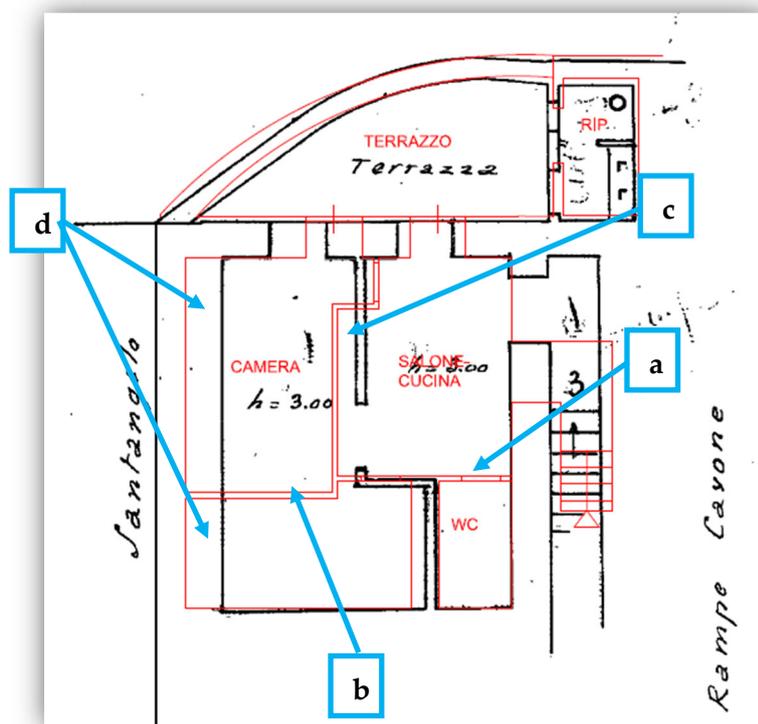
*Camaldoli"* (Dm 06.11.1995) e *"Posillipo"* (Dm 14.12.1995), ne' nella *perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei* (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella *perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli* (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Inoltre, ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale nella **carta del rischio da frana R3 rischio elevato**

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, si rappresenta che poiché l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935, la regolarità urbanistica è da ricercare nel combinato disposto tra la planimetria catastale e quanto riportato nell'atto di compravendita.

L'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS... è indicato che il bene oggetto di compravendita è "appartamento al primo piano (catastalmente terra), composto di tre vani catastali con accesso al ballatoio comune, con annessa terrazza a livello di proprietà esclusiva."

Riportando di seguito, per maggiore chiarezza, la sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso):



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo – sub. 3

Si evidenzia che le difformità rilevate sono le seguenti:

- realizzazione di un tramezzo per la definizione di un locale bagno (lettera a);

- realizzazione di un tramezzo per la suddivisione di un vano in due locali abitativi (lettera b);
- spostamento di un tramezzo e realizzazione di una piccola riseca (lettera c);
- ampliamento dei due vani, di cui alla lettera b, sul lato Sud/Est (lettera d).

**In riferimento al manufatto posto sul terrazzino, si evidenzia che l'atto di compravendita del ...OMISSIS... non fa menzione alcuna di suddetta opera.**

In aggiunta, si rappresenta che con la Disposizione Dirigenziale n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... si ordinava al sig. ...OMISSIS... di ripristinare lo stato dei luoghi delle opere eseguite in mancanza di titolo edilizio, in particolare: struttura in ferro sul terrazzino a livello, di mq 6,00, con copertura in plexiglass; pavimentazione del terrazzino; manufatto provvisto di porta di accesso adibito a ripostiglio.

Pertanto, lo scrivente ha previsto la demolizione delle suddette opere, stimando le lavorazioni necessarie, il cui importo si detrarrà dal valore di mercato dell'immobile da porre a base d'asta (Cfr. All. 17 – *Computo metrico Estimativo*)

\* \* \*

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

In riferimento alla richiesta di agibilità, il sottoscritto ha provveduto a verificare che l'immobile presenti i requisiti minimi di abitabilità definiti dal D.M. del 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione", in particolare:

- in ordine all'altezza minima interna, l'immobile presenta un'altezza interna pari a 2,70 m per tutti gli ambienti a meno del locale bagno che presenta un'altezza pari a circa 2,40 m, ai sensi dell'art. 1 del suddetto Decreto Ministeriale;
- in riferimento alla superficie minima, l'immobile presenta una superficie utile pari a circa 38 mq, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 3 del suddetto D.M.;
- in ordine a quanto indicato nell'art. 5 del D.M., si rappresenta che solamente il locale cucina/pranzo e la camera da letto sono dotati di illuminazione

- naturale, in misura superiore ad 1/8 della superficie del pavimento; la camera n. 2 è priva di aperture finestrate, così come il locale bagno; al riguardo si rappresenta che, in mancanza di aperture verso l'esterno, per garantire un ricambio dell'aria il decreto impone l'installazione di un impianto di aspirazione meccanica (art. 7), che in questo caso è mancante;
- in riferimento a quanto indicato nell'art. 2 del D.M., si rappresenta che:
    - o l'immobile, in ragione della superficie utile, può essere abitato da un numero massimo di due persone (*"Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi"*);
    - o la camera da letto non presenta le opportune dimensioni per essere una camera da letto matrimoniale presentando una superficie inferiore a 14 mq, ma superiore a 9 mq; pertanto, attese le dimensioni, può ospitare un'unica persona;
    - o il locale cucina/pranzo non rispetta le dimensioni minime previste dal suddetto D.M.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha provveduto a computare i lavori necessari affinché l'immobile presenti tutti i requisiti minimi per l'acquisizione dell'agibilità e affinché possa essere abitato da almeno due persone al fine di aumentarne l'appetibilità sul mercato. L'importo dei suddetti lavori, unitamente a quelli necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, in ottemperanza alla Disposizione Dirigenziale n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... è pari a € **12.298,97**, oltre IVA, che verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile da porre a base d'asta (Cfr. All. 17 – *Computo metrico estimativo*).

A seguito del ripristino dello stato dei luoghi, sarà possibile presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli artt. 36 - 37 del D.P.R. 380/01 e per diversa distribuzione interna per il rispetto del D.M. 5 luglio 1975, per la quale si stima un costo complessivo di circa € **3.000,00**, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato.

### ***QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

Come già precisato nella presente relazione e, come rappresentato nel verbale di accesso all'immobile effettuato in data ...OMISSIS..., l'immobile identificato dal sub. n. 3 risultava occupato dal sig. ...OMISSIS... unitamente alla moglie e al figlio, che dichiarava di abitare l'immobile oggetto della presente procedura insieme al padre ...OMISSIS... non

presente al momento dell'accesso. Tuttavia, si precisa che non è stato possibile identificare il sig. ...OMISSIS... in quanto, in occasione dell'accesso, ha dichiarato di essere sprovvisto di documento di riconoscimento (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso*).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS... copia del certificato di residenza storica del sig. ...OMISSIS..., accertando che lo stesso risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS..., alla Via ...OMISSIS... n. ...OMISSIS... e, dunque, ...OMISSIS... (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*).

\* \* \*

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati all'esecutato. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio Provinciale I di Napoli, in data ...OMISSIS..., ha comunicato che è stato registrato in data ...OMISSIS... un contratto di locazione con durata dal ...OMISSIS... al ...OMISSIS..., indicando la dicitura "testo conservato da parte del richiedente"; al riguardo nel corpo della mail di riscontro l'Agenzia delle Entrate chiarisce che "da interrogazione effettuata al Sistema Informatico dell'Anagrafe Tributaria, risulta che l'atto è stato inviato in modalità telematica, il cui testo non è stato allegato al momento della trasmissione, ma conservato dalla parte richiedente la registrazione come si evince dall' allegato" (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*).

Alla luce di quanto esposto, si evidenzia che sussistono contratti di locazioni non disdettati, che risultano essere opponibili alla procedura immobiliare a cui fa riferimento la presente relazione di stima anche perché non è stato possibile identificare le persone presenti nell'immobile al momento dell'accesso.

#### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- a) **non sussistono altre procedure esecutive;**
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 -

*Certificazione Notarile ed All. 4 – Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:

- il **verbale di pignoramento immobili** rep n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS... ed emesso dal Tribunale di Napoli contro il sig. ...OMISSIS... e a favore di ...OMISSIS...;
- l'**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto di mutuo per Notaio ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., iscritta il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS... contro il sig. ...OMISSIS...;

- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) sussistono vincoli di carattere storico-artistico, archeologici;
- e) non sussistono vincoli di carattere paesaggistico;
- f) la particella 182 del Foglio 101, dove ricade il fabbricato in cui è presente l'immobile pignorato ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato. Al riguardo le norme di attuazione del suddetto piano, in riferimento alle zone ad alto rischio frana, nell'art. 22, rubricato "Interventi consentiti nelle aree a rischio elevato da frana" è indicato "*Nelle aree a rischio elevato da frana, di cui al presente Piano, sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente capo la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo*".
  - a) come dichiarato dal sig. ...OMISSIS..., a suo dire figlio dell'esecutato, in occasione dell'accesso, il fabbricato è privo di amministratore condominiale; dunque, non sussistono oneri condominiali (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso);
  - b) non sussistono **servitù di passaggio**;
  - c) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la redazione dell'**A.P.E.**;
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale**;
- i costi per i **lavori di ripristino dello stato dei luoghi**;
- i costi per la **presentazione di pratica S.C.I.A.**;
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 1.288,00
2	Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 500,00
3	A.P.E.	€ 200,00
4	Lavori di ripristino stato dei luoghi e rispetto del D.M. del 5 luglio 1975 (compresa IVA)	€ 13.528,87
5	Presentazione pratica S.C.I.A.	€ 3.000,00
6	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 19.016,87</b>

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'A.P.E. e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3, 4, 5, 6 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

***QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del

...OMISSIS..., apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione per usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

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

Come dichiarato, in sede di accesso, dal sig. ...OMISSIS... (a suo dire figlio dell'esecutato), per il bene in oggetto, **non risulterebbe costituita un'amministrazione condominiale** (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso*). Lo scrivente, non ha rinvenuto all'interno del fabbricato alcun avviso riconducibile ad un amministratore, pertanto si può concludere che per il fabbricato in oggetto non dovrebbero esistere oneri condominiali. Tuttavia, per le motivazioni sopra riportate, non è possibile escludere che sia costituita un'amministrazione condominiale e, pertanto, non è possibile escludere che vi possano essere insoluti a carico del debitore negli ultimi due anni.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

***QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.***

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;
- e premesso, inoltre, che:
- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede;

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'*Income Capitalization Approach* e, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto ( $V_{m1}$ ) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica ( $V_{m2}$ ). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato ( $V_m$ ).

\*\*\*

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicenze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

**La stima analitica** del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni giugno 2024;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superfici e	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
1	Immobiliare.it	€ 750,00	60	750,0	0,92	690,00	0,85	586,50

2	Immobiliare.it	€ 600,00	35	600,0	0,90	540,00	0,85	459,00
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>522,75</b>

*Quotazioni locazione*

Com'è possibile osservare dalla tabella, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

**La stima sintetica** è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

<b>Vendita</b>								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
2	Immobiliare.it	€ 120.000,00	70	1714,3	0,94	1611	0,85	1370
3	Immobiliare.it	€ 90.000,00	70	1285,7	0,94	1209	0,85	1027
4	Immobiliare.it	€ 90.000,00	69	1304,3	0,98	1278	0,85	1087
5	Immobiliare.it	€ 110.000,00	50	2200,0	0,82	1804	0,85	1533
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>1254,2</b>

*Quotazioni vendita*

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

\* \* \*

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

Stima analitica.

**Quotazione 1:** l'OMI indica delle quotazioni delle residenze in relazione alle specifiche zone e in ordine alle "Abitazioni civili" (categoria catastale A/2) e "Abitazioni di tipo economico" (categoria catastale A/3) (II sem 2023 – ultimo aggiornamento). Per il caso in esame, poiché trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**"; lo scrivente ha individuato la zona di riferimento in cui si trova il bene oggetto di esecuzione ("B15 – Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI –

MORTELLE – CAVONE” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari) per la quale l’OMI indica le quotazioni minime e massime (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari); considerando quelle relative alle “Abitazioni di tipo economico”, lo scrivente ha proceduto ad applicare un coefficiente di riduzione, pari a 1,05, per passare da una categoria catastale A/3 ad una categoria catastale A/4 (categoria catastale dell’immobile staggito).

Alla luce di quanto esposto, il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **58,90 mq** può essere compreso tra a € 280,00 e € 430,00 mensili ed in particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”), il canone di un immobile similare al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in € 350,00 mensili.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)	
$K = (K1 + 3 \times K2)/4$	
Essendo:	
K1 = 1	fino a 45 m <sup>2</sup>
K1 = 0,80	da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>
K1 = 0,50	da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>
K1 = 0,30	da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup>
K1 = 0	oltre i 150 m <sup>2</sup>
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico
Pertanto per l’unità immobiliare in specie si ottiene:	
K1 (taglio superficie) = 0,5	
K2 (livello di piano) = 0,5	
$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,50$	

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: il sito web borsinoimmobiliare.it indica tre fasce di qualità degli immobili a cui si riferisce, ovvero “Abitazioni in stabili di 1° fascia” (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona); “Abitazioni in stabili di fascia media” (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona), “Abitazioni in stabili di 2° fascia” (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore

alla media di zona); per ognuna di queste fasce individua un valore minimo, uno medio e uno massimo. Per il caso in esame, indicando come zona di riferimento la zona definita "QUARTIERI SPAGNOLI – MORTELLE – CAVONE" del Comune di Napoli, considerando il contesto in cui è collocato l'immobile, lo scrivente ha considerato il massimo valore riferito agli immobili in stabili di qualità inferiore alla media di zona. Pertanto, il valore unitario risulta pari a 5,96 €/mq mese (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari) e, pertanto, il canone è pari a circa € 350,00 mensili. Applicando a tale valore il coefficiente di merito K, si ottiene un canone mensile pari a circa € 300,00.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'abitazione oggetto di stima, si aggira intorno ai € 500,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 390,00 €/mq; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.680,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.276,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze ascendenti o discendenti che agiscono sul saggio medio. Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione mediamente "normale" rispetto alla media;
- si trova in una zona centrale del comune di Napoli;
- è ubicato all'interno di un fabbricato in "mediocri" condizioni di manutenzione;
- è dotato di limitate caratteristiche di prospicenza e luminosità, seppur sviluppandosi al primo piano;
- presenta un normale grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 4,02%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:

$$V_{m1} = € 3.276,00 / 0,0402 = \text{circa } € 81.492,54$$

#### Stima sintetica.

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, analogamente al criterio precedentemente descritto, poiché trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A4 - **Abitazioni di tipo popolare**"; lo scrivente ha individuato la zona di riferimento in cui si trova il bene oggetto di esecuzione ("B15 – Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI – MORTELLE – CAVONE" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari) per la quale l'OMI indica le quotazioni minime e massime (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari); considerando quelle relative alle "Abitazioni di tipo economico", lo scrivente ha proceduto ad applicare un coefficiente di

riduzione, pari a 1,05, per passare da una categoria catastale A/3 ad una categoria catastale A/4 (categoria catastale dell'immobile staggito).

Alla luce di quanto esposto, il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale" può essere compreso tra 1.428,57 – 2.190,48 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa **1.810,00 €/mq**.

Quotazione 2: analogamente a quanto indicato nella stima analitica, lo scrivente ha individuato la zona di riferimento "B15 – Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI – MORTELLE – CAVONE" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio del Comune di Napoli, considerando il valore massimo riferito ad immobili siti in stabili di 2° fascia; per tale il valore unitario risulta pari a circa **2168,00 €/mq** (Cfr. *All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari*).

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **1.250,00 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **1.700,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (1.700,00 \text{ €/mq} \times 58,90 \text{ mq}) = \text{€ } 102.800,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 81.492,54 + \text{€ } 102.800,00) / 2 = \text{circa € } 92.146,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **1.563,90 €/mq**.

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato dalla debitrice);
- l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 8%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	- 5 %
contratti di locazione opponibili;	-3 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 92.146,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	1.563,90 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 8 %	€ 84.770,00
Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 500,00
A.P.E.	€ 200,00
Lavori di ripristino stato dei luoghi e rispetto del D.M. del 5 luglio 1975 (compresa IVA)	€ 13.528,87
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
Presentazione pratica S.C.I.A.	€ 3.000,00
Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 67.040,00

**V MERCATO = € 67.040,00**

Si quantificano, inoltre, in € 1.288,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 60.330,00$
<b>DEBITO: € 88.445,48 oltre spese e interessi</b> (Cfr. Atto di pignoramento)

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero. Ad ogni buon fine, si rappresenta che, considerato lo sviluppo planimetrico dell'immobile e la sua superficie, lo stesso non risulterebbe comodamente divisibile.

***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 provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico dell'esecutato sig. ...OMISSIS...;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine dei coniugi ...OMISSIS... e ...OMISSIS....

Dagli stessi si evince che:

- il sig. ...OMISSIS... risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS... dal ...OMISSIS... alla ...OMISSIS...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della

residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*);

- dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di ...OMISSIS..., risulta, inoltre, che i sigg. ...OMISSIS... e ...OMISSIS... hanno contratto matrimonio in data ...OMISSIS..., in regime di ...OMISSIS.... (Cfr. All. 12 – *Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio Comune Napoli*).

#### **ELENCO ALLEGATI:**

...OMISSIS...

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 45 pagine (1 facciata) oltre n. 20 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.