

TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
" [REDACTED] ", Debitrice

PREMESSA

In data 16/12/2022, con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, Esecuzioni Immobiliari, dott. M. CICCARELLI, la sottoscritta **architetto Lucia D'Ambrosio**, iscritta all'albo dei Periti Giudiziari della corte di Appello di Napoli al n° 11200, con studio in Pozzuoli al Largo Santa Maria delle Grazie n.11, è stata nominata C.T.U. nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G. n.510/2022 tra le parti: "ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS", Creditore Procedente C o n t r o la " [REDACTED] ", Debitrice, procedendo alla sottoscrizione del giuramento digitale. A tal fine, la sottoscritta ha quindi stilato la presente perizia, finalizzata alla descrizione e alla stima dell'immobile visionato, seguendo l'ordine dei **quesiti** sottoposti dal G.E. elencati nel verbale di conferimento dell'incarico (cfr. ALLEGATO 1).

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1) La sottoscritta ha verificato la completezza e la conformità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. attraverso la verifica dei dati contenuti nell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

2) La sottoscritta ha acquisito le copie dei titoli di provenienza in favore del debitore, ovvero dagli atti reperiti, l'immobile, oggetto di procedura, pervenne ai debitori, per la quota di **1000/1000** di piena proprietà alla:

- " [REDACTED] ", con sede in [REDACTED], alla via [REDACTED] nn. 12/12A - 13A/13B - 13/13C - 15, con n. di iscrizione nel Registro delle imprese di Napoli, C.F. [REDACTED], n. REA Na [REDACTED], con l'Atto di Compravendita per Notar Giancarlo Milone di Napoli in data **23 novembre 2012** Rep. N. 62113/7018 registrato a Napoli il 26/11/2012 al n. 23359/IT e trascritto a Napoli il 27/11/2012 ai nr. 47241/36305, (cfr. ALLEGATO 4).

Con tale Atto la debitrice esecutata, la [REDACTED] acquista la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
" **, Debitrice**

Reaseguros, con sede in Roma, C.F.: 13993401002, contro la società "

, con sede in , C.F.

Si precisa inoltre che dall'esame del contenuto della visura camerale in data 06/12/2022, come dichiarato nella certificazione ipocatastale notarile, la suddetta società risulta in scioglimento e liquidazione dal 12 ottobre 2021 (cfr. ALLEGATO 4).

- B -

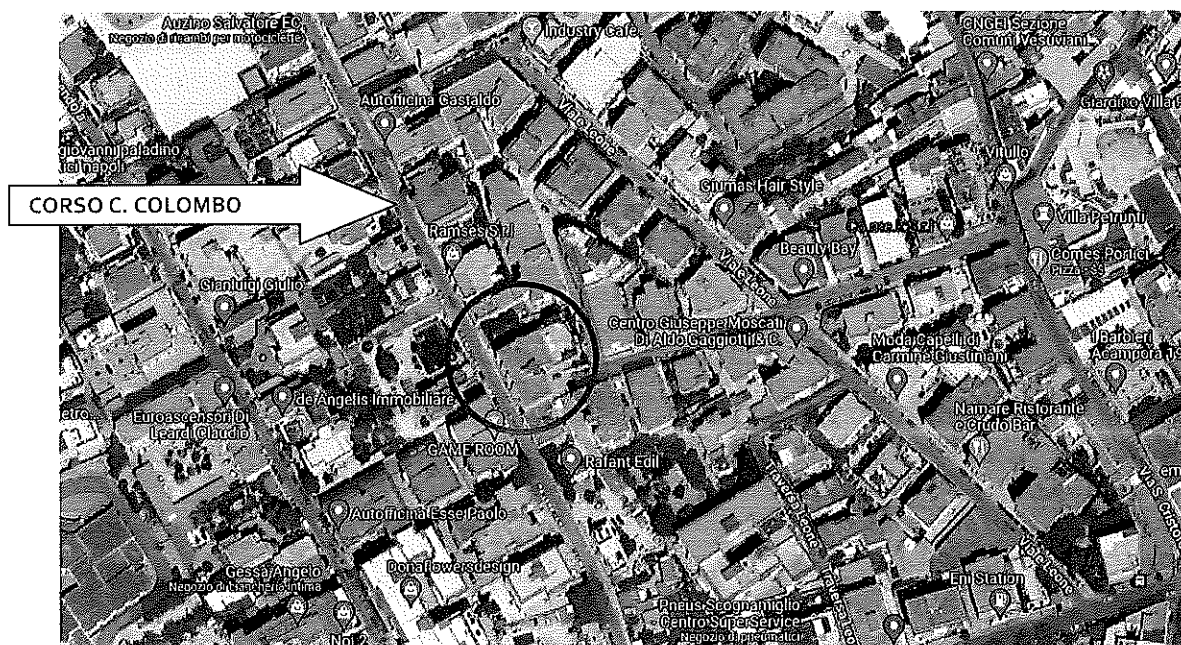
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) Il giorno 26/01/2023 alla ore 16.45 presso l'immobile di proprietà della la (debitrice) la sottoscritta CTU, arch. Lucia D'Ambrosio, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Rosanna Raia ed alla debitrice, ha effettuato l'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di giudizio è ubicata nel Comune di Portici, al **Corso Cristoforo Colombo** al civ. 12 ed al civ. 12/A al piano terra ed ha una destinazione d'uso commerciale.

La superficie utile (interna) di detto immobile è pari a 50,00 mq.

La superficie commerciale è di 60,00 mq.



TRIBUNALE di NAPOLI**UFFICIO ESECUZIONI**

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

**ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente Contro
", Debitrice****INDIVIDUAZIONE CON ORTOFOTO DELL'UNITA' IN OGGETTO**

Nel certificato catastale si individuano altresì il foglio e la particella per il Catasto Terreni e per il Catasto Fabbricati.

- al **Catasto Terreni** del Comune di Portici al **foglio 2** alla **particella 1055**;
- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Portici al **Foglio 2 Particella 1055 Sub 30**

Categoria Catastale C/1 Classe 5 Consistenza 50 mq Sup. Catastale 59 mq Rendita 1.218,84 (cfr. ALLEGATO 3).

Riguardo alla **planimetria catastale**, la sottoscritta ha constatato, previo sopralluogo di accesso, che essa **non** è esattamente conforme allo stato dei luoghi. (cfr. ALLEGATO 3)

L'unità immobiliare è ubicata al **primo Terra** di un fabbricato di cinque piani fuori terra ed è adiacente alla strada. La sua destinazione d'uso è commerciale.

Essa **confina**: in senso orario, a nord e ad ovest con le proprietà adiacenti, ad est con il vialetto che si immette nel cortile del fabbricato e a sud prospetta sulla strada di Corso C. Colombo. (cfr. ALLEGATO 5 - ALLEGATO 6).

TRIBUNALE di NAPOLIUFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente C o n t r o
" , Debitrice

L'unità immobiliare, come si evince dalle immagini fotografiche riportate ed allegate in perizia, si trova in buone condizioni, in quanto è stata liberata di recente dal conduttore che vi svolgeva attività commerciale per la preparazione e vendita delle pizze.

In essa vi è la presenza di un forno a legna in muratura, che occupa parte dell'immobile. (cfr. ALLEGATO 5 ALLEGATO 6).

Ad essa si accede attraverso due grandi aperture con serrande in ferro e vetrate che prospettano su un ampio marciapiede del Corso C. Colombo; da queste si accede ad un ambiente unico, a successivi locali servizi sul lato sinistro e ad un ambiente destinato a cucina sul lato destro. In particolare i locali destinati a servizi sono divisi in antibagno e bagno e sono privi di aperture esterne; l'ambiente destinato a cucina è dotato di un alto finestrino da cui fuoriescono le tubazioni in lamiera coibentata per l'aspirazione e ventilazione della Kappa presente in essa.

L'altezza interna varia da 3,90 m a 4,30 m circa, per la presenza dei controsoffitti dovuti al trattamento dell'aria condizionata.

L'ambiente centrale si presenta pavimentato e rivestito alle pareti in gres porcellanato; gli ambienti dei servizi igienici sono anch'essi pavimentati in gres, rivestiti in piastrelle di ceramica e dotati di servizi igienici (quali lavabo e wc) e infine la cucina, dotata di Kappa di aspirazione risulta anch'essa rivestita alle pareti con piastrelle (per un'altezza di circa 3,50m). I locali servizi sono dotati di bussole interne.

Gli infissi interni al locale sono vetrati e quelli esterni sono in saracinesche in ferro. Gli impianti, quali quello idrico, elettrico e di trattamento d'aria, sono tutti funzionanti.

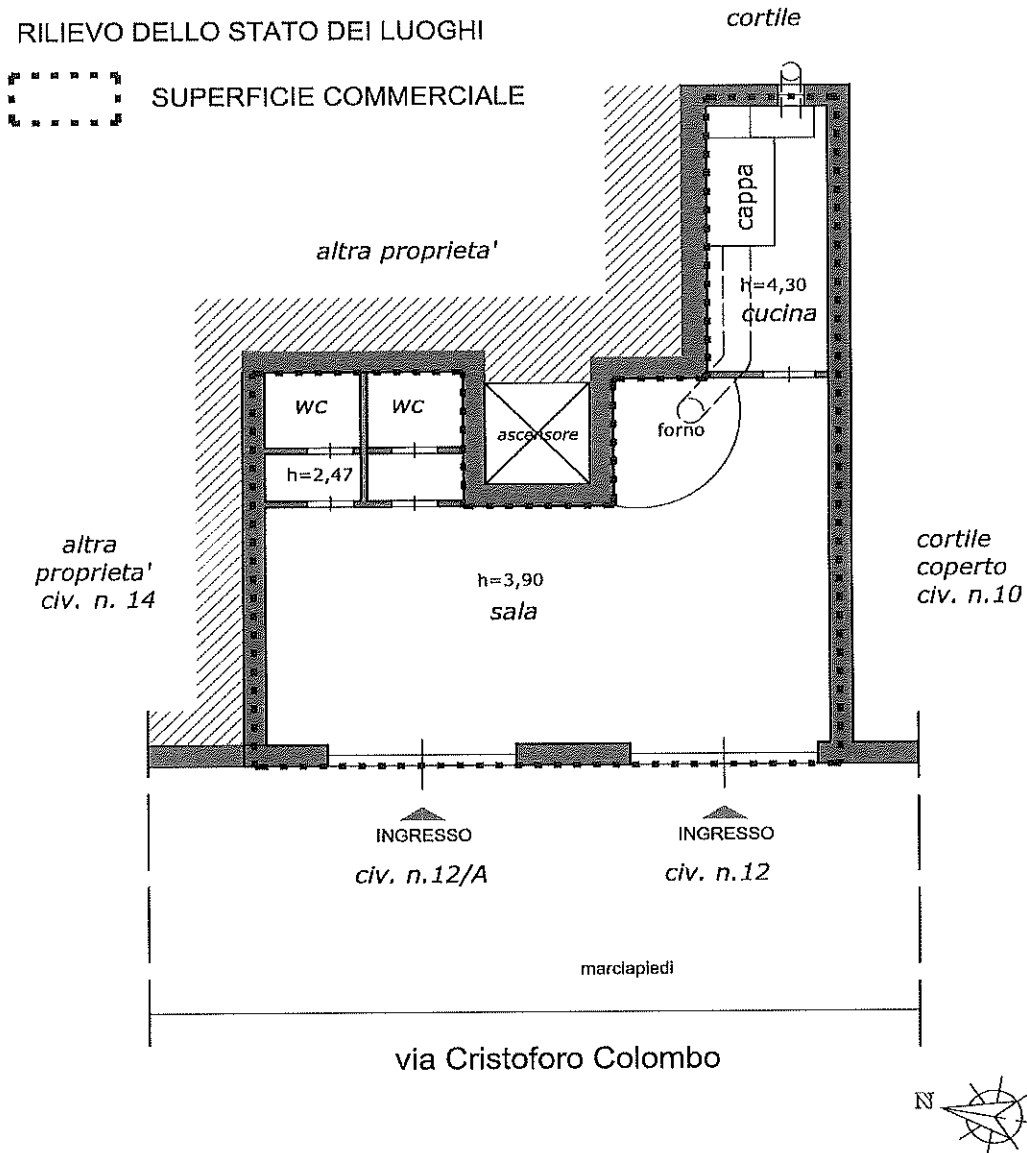
Si nota la presenza di un grande forno in muratura per la preparazione di pizze con la canna fumaria per il convogliamento dei fumi che si collega alle tubazioni in lamiera coibentata della cucina per poi uscire verso la parte esterna del locale attraverso un alto finestrino con due canne fumarie affiancate a ridosso della parete del fabbricato, all'interno del cortile del fabbricato.

TRIBUNALE di NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI

G.E.: Dr. M. CICCARELLI R.G. n. 510/2022

ATRADIUS CREDITO CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Creditore Procedente Contro
 , Debitrice



PIANTA al PIANO TERRA DELL'IMMOBILE STAGGIT

c.t.u. arch. lucia d'ambrosio – largo santa maria delle grazie, 11 – 80078 – pozzuoli - napoli
 cell. 339 45 49 388 - e-mail: lucia.dambrosio@archiworldpec.it

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Nel confrontare dettagliatamente la descrizione e la identificazione del bene pignorato e delle sue pertinenze, la sottoscritta CTU, ha potuto accertare che, per i dati catastali precedentemente assunti nel certificato catastale, per i dati risultanti dal titolo di provenienza acquisito e per le note di trascrizione del presente pignoramento immobiliare, vi è **la perfetta conformità**, ad eccezione della **planimetria catastale** reperita che **non è conforme** rispetto alla distribuzione interna, in quanto vi è la presenza di una tramezzatura interna nello stato dei luoghi, che non è presente nella planimetria catastale ed inoltre la destinazione d'uso della cucina nello stato dei luoghi è associata allo spogliatoio nella planimetria catastale.

A tal fine sarà allegata la visura storica catastale, il relativo estratto di mappa e la planimetria catastale. (cfr. ALLEGATO 3). Infatti nella certificazione catastale si evince che inizialmente erano due subalterni successivamente fusi in un unico; in particolare, i suddetti subalterno 1 e subalterno 2 della particella 1055 del foglio 2 sono stati soppressi con giusta variazione del 10/02/2015 prat. NA0049254 in atti dal 10/02/2015 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14795.1/2015).

Dunque l'unità immobiliare si identifica:

- al **Catasto Terreni** del Comune di Portici al **foglio 2** alla **particella 1055**;
- al **Catasto Fabbricati** del Comune di Portici al **Foglio 2 Particella 1055 Sub 30**

Categoria Catastale C/1 (locale con destinazione d'uso commerciale) Classe 5 Consistenza 50 mq Sup. Catastale 59 mq Rendita 1.218,84 (cfr. ALLEGATO 3).

- Dagli **atti reperiti** dalla sottoscritta CTU, l'immobile staggito pervenne alla debitrice esecutata, la _____ dalla venditrice, la sig.ra _____ (_____), con l'**Atto di Compravendita** per Notar Giancarlo Milone di Napoli in data **23 novembre 2012** Rep. N. 62113/7018 registrato a Napoli il 26/11/2012 al n. 23359/IT e trascritto a Napoli il 27/11/2012 ai nr. 47241/36305, (cfr. ALLEGATO 4).

Alla venditrice, la sig.ra _____ (_____), l'unità immobiliare pervenne in virtù di Assegnazione in proprietà esclusiva con Atto di Divisione Ereditaria per notaio Emilia Spedaliere in Portici in data 11/11/2011 Rep 7221/3612 reg. a Napoli 3 il 02/12/2011

- così in merito agli oneri di natura **condominiale**, per l'immobile oggetto di perizia **esiste Condominio costituito**. In allegato sono stati trasmessi gli oneri condominiali dall'amministratore di Condominio (cfr. ALLEGATO 9).

Inoltre non è gravato da diritti demaniali o di uso civico, né vincoli di altro tipo.

- E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile, oggetto del pignoramento in corso, secondo la tavola della Zonizzazione del **Piano Regolatore Generale** vigente approvata con DPP n. 456/2002 l'immobile ricade in zona B "Zona residenziale satura".

La Tab 11 del PRG relativa alle Norme di Attuazione all'art. 8 così recitano:..." (Zona B - "Zona residenziale satura) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro e risanamento conservativo ...".

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in conformità della **Licenza Edilizia n. 84/157** rilasciata dal Comune di Portici in data 13/08/1968.

L'unità immobiliare catastalmente è stato sottoposto ad una fusione dei subalterni; in particolare i suddetti subalterni n.1 e n. 2 della particella 1055 del foglio 2 sono stati soppressi con giusta variazione del 10/02/2015 prat. NA0049254 in atti dal 10/02/2015 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14795.1/2015).

Tale variazione catastale non è stata denunciata urbanisticamente all'ufficio edilizia privata del Comune di Portici, come attesta la certificazione reperita presso gli uffici di competenza (cfr. ALLEGATO 8), e dunque la sola fusione al catasto non ha valore ai fini urbanistici, ma configura **una illegittimità urbanistica di fatto**.

L'immobile è stato sottoposto in seguito all'autorizzazione "urbanistica e paesaggistica" per l'installazione di canne fumarie affiancate a ridosso del fabbricato all'interno del cortile, a servizio dell'attività commerciale (cfr. ALLEGATO 8).

Le difformità edilizie urbanistiche riscontrate possono essere sanate in tal modo:

a) **va sanata la diversa distribuzione interna** attraverso la redazione di una **CILA in Sanatoria** ai sensi del **comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01** con il pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre i diritti amministrativi e l'onorario al Tecnico incaricato;

b) va, successivamente **aggiornata la planimetria catastale** attraverso la redazione di un **DOCFA** da presentare all'Agenzia del Territorio, attraverso il pagamento dei diritti di segreteria e dei costi relativi al Tecnico incaricato;

I costi complessivi valutati saranno decurtati dalla valutazione di stima del compendio immobiliare.

- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'unità in oggetto è stata pignorata per la quota di 1000/1000, di esclusiva proprietà della debitrice. Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare in oggetto esclusivamente in **un unico lotto**.

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

Nella relazione di stima è fondamentale tener conto del contesto in cui è inserito il cespite in oggetto; a tal fine la scrivente ne terrà conto prima di procedere alla valutazione e stima dello stesso, mettendo in evidenza che le proprie caratteristiche influiscono in maniera determinante sul valore di mercato.

La valutazione finale può essere effettuata tenendo conto degli indirizzi dell'estimo immobiliare, effettuando stime differenziate, ottenendo poi, dalla media delle stesse, il valore più probabile di mercato stimato oggi.

Per la determinazione del valore più probabile possono essere adottati i procedimenti di stima di seguito riportati:

Stima sintetica-comparativa

Attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo, viene stimato il bene comparandolo ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie (€/mq), che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, la sottoscritta ha ricavato il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per l'immobile pignorato.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si ottiene il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$V \text{ capitale totale} = V \text{ capitale unitario} \times \text{Sup. commerciale}$

Ma prima di ciò, sulla scorta di indagini di mercato effettuate in quella zona si è arrivati all'individuazione di un prezzo medio-massimo al quale verranno applicati dei coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a mq di superficie fruibile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi quasi le stesse caratteristiche rispetto a quello da stimare. Ovvero:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza e vicinanza dei servizi pubblici, salubrità del luogo, condizioni sociali del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla finitura e allo stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare allo stato di occupazione dell'immobile.

I coefficienti di seguito sono desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e sono qui riportati:

		max %	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%	5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	25%	5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%	10%
- caratteristiche produttive	Kp	10%	5%
TOTALE		100%	25%

Nel caso specifico:

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe	35%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi	20%
- caratteristiche tecnologiche	Kt	30%
- caratteristiche produttive	Kp	10%
TOTALE		95%

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 1800,00 \text{ €/mq} \times 95 \% = 1.710,00 \text{ €/mq}$$

Definizione della superficie commerciale

La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda del locale commerciale più gli accessori (spogliatoi, depositi....) calcolati in quota parte:

$$S_c = S_l + xA + yB + zC \dots$$

Dove:

S_l = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z, \dots sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.

A, B, C, \dots sono le superfici degli accessori di cui i balconi e terrazzi scoperti al 25% ... (Norma UNI 10750 - DPR n.138/98)

Determinazione analitica della superficie commerciale

La superficie commerciale (ovvero ragguagliata) dell' unità immobiliare la cui Destinazione d'uso è **commerciale** risulta essere:

locale commerciale: 60 mq (100%) => 60 mq

Totale superficie commerciale ragguagliata è di 60 mq

Stima del valore del bene - Stima sintetica

Moltiplicando il valore capitale unitario trovato per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato.

VALORE dell'unità immobiliare:

$$\text{Di cui } 1.710,00 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mq} = 102.600,00 \text{ €}$$

Stima analitica.

La stima analitica è una stima di previsione che tiene conto della sommatoria dei redditi e delle spese che un certo bene è in grado di produrre nell'arco temporale della vita che ad esso viene attribuita; nel caso di un fabbricato, la vita, e quindi la redditività può essere

considerata senza limite, per cui la sommatoria dei suoi futuri redditi scontati all'attualità (e cioè il Valore del bene al momento della stima) può essere espresso dalla formula

$$V = R/r \quad (\text{dove } R = \text{Reddito netto medio annuo ed } r = \text{Tasso di capitalizzazione}).$$

Tuttavia, poiché il valore così individuato rappresenta il probabile valore di mercato di un fabbricato nuovo capace di assicurare quel determinato reddito netto, si dovrà introdurre un'aliquota di vetustà per abbattere il valore individuato in misura proporzionale all'epoca di costruzione dell'immobile stesso. A tal fine sono state, dalla sottoscritta, svolte indagini di zona, consultando periodici specializzati, nonché pagine on-line di principali agenzie immobiliari di zona.

Stima del valore del bene - Stima analitica

Da ricerche effettuate in loco, nonché dalle offerte di immobili pubblicizzate su riviste specializzate nel settore immobiliare, la sottoscritta CTU ha ricavato che, il costo di locazione per immobili comparabili a quelli in esame, per tipologia, superficie e ricadenti nella stessa zona, si può individuare in 10 €/mq per mese; e, pertanto si ricava che gli stessi immobili producono un reddito lordo annuo di euro 7.200,00. Da questa cifra detraendo gli oneri e le spese imputabili al proprietario (spese di ammortamento, oneri fiscali) che possiamo quantizzare intorno al 10%, ne ricaviamo che il reddito annuo netto da prendere a base di capitalizzazione è di 6.480,00€.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle condizioni dell'immobile, della tipologia dell'edificio e dell'area socio-economica su cui insiste, può essere assunto pari al 4% da cui risulta un valore di mercato.

VALORE dell'unità immobiliare:

$$Vm \ 6.480,00€ / 0.04 = 162.000,00€$$

Comparando le due stime, e facendo una media, si ha che:

$$(102.600,00 € + 162.000,00 €) / 2 = 132.300,00 €$$

Considerando un deprezzamento per i costi da sostenere relativi alla CILA in sanatoria da redigere, alle sanzioni amministrative, alle spese tecniche e condominiali, il più probabile valore di mercato del compendio, nelle condizioni in cui versa attualmente e sulla base delle considerazioni esposte, è:

Valore finale del Bene = 130.000,00€ (CENTOTRENTAMILA/00 euro)

La sottoscritta CTU architetto D'Ambrosio Lucia ringrazia per la fiducia accordatagli e ritiene di aver adempiuto al mandato conferitogli secondo obiettività di scienza e coscienza. Resta a disposizione dell'Onorevole Giudice, per ogni ulteriore incombenza o chiarimento del caso.

Napoli, 13.03.2023

ARCHITETTO LUCIA D'AMBROSIO
LUCIA
D'AMBROSIO
6388



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1: Incarico dell'esperto
- Allegato 2: Verbale delle operazioni redatte dal custode giudiziario
- Allegato 3: Certificazioni catastali e planimetria catastale
- Allegato 4: Certificazione Notarile e Titoli di Provenienza
- Allegato 5: Rilievo fotografico
- Allegato 6: Elaborati Grafici
- Allegato 7: Certificazioni di stato civile - estratto di matrimonio
- Allegato 8: Documenti reperiti all'ufficio Tecnico del Comune di Portici - Edilizia Privata.
- Allegato 9: Oneri condominiali trasmessi
- Allegato 10: Comunicazioni e ricevute trasmissioni alle parti elaborato peritale di CTU