
Tribunale di Napoli Nord
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

“Red Sea SPV S.r.l.

contro

OMISSIS e OMISSIS”

n° 317/2021 del R.G.E.

Giudice dell’esecuzione dott. Antonio Cirma

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO UNICO

Sommario

1) Premessa	4
2) Svolgimento delle operazioni.....	4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.....	5
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento	5
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	6
7) Confini	6
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI	6
9) Descrizione	7
9.1. <i>Descrizione della zona</i>	7
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i>	7
9.3. <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i>	8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	10
11) Dati identificativi catastali	12
12) Cronistoria catastale	12
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i>	13
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i>	13
13) Titoli di proprietà	13
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i>	14
14) Vincoli ed oneri giuridici	14
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	15
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	15
16) Disponibilità dell'immobile	16
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico	16
18) Oneri condominiali	16
19) Convenzione matrimoniale	17
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	17
21) Valutazione complessiva del bene	18

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico.....	18
21.2. Adeguamenti del valore di mercato	18
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	19
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE	19
22) Divisibilità del bene pignorato	20
23) Valutazione dell'indennità di occupazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico monparametrico	20
24) Riepilogo sintetico	21
25) Conclusioni	22

Relazione di stima del Lotto Unico

Tribunale di Napoli Nord

Procedimento di esecuzione n° **317/2021** del RGE

“Red Sea SPV S.r.l. contro

OMISSIS e OMISSIS”

G.E. dott. Antonio Cirma

ESPERTO arch. Raffaella Campo

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 30/06/2021 a OMISSIS, e OMISSIS, veniva ad essere sottoposta ad esecuzione forzata: *“per la quota di proprietà di 9/10 di OMISSIS e 1/10 di OMISSIS, ed insieme per l'intero e sito nel comune di Villaricca, alla via Consolare Campana, già via Venezia n. 152 e precisamente: appartamento facente parte dell'edificio D (o scala D), posto al secondo piano e distinto dal numero interno cinque (5) OMISSIS Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villaricca OMISSIS foglio 6, mappale 315 sub. 19, Cat. A/2, Classe 3, vani 5, R.C. Euro 387,34, via Venezia, piano 2, interno 5, scala D, edificio D”*; detto pignoramento è stato trascritto il 22/10/2021 ai nn. 51777/38192 presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, sul seguente bene immobile (nota di trascrizione in atti della procedura): abitazione di tipo civile, categoria A2, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al foglio 6 p.lla 315 sub. 19.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 14/02/2023 (verbale d'incarico in Allegato A).

2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, depositato in atti della procedura.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Vittorio Ros, è avvenuto il 21/06/2023, con rilievo metrico e fotografico. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e nota di trascrizione (Allegato C);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare per richiedere il titolo di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca (NA), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Quarto, per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato H).

3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Giulia Massina Vitrano, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 30/06/2021 Numero di repertorio 5509 OMISSIS in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 22/10/2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità”*.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento

In danno dei debitori esecutati è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al Foglio 6, particella 315, sub. 19.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato

Alla data del pignoramento i debitori esecutati erano nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titolo di acquisto in Allegato D e relativa nota di trascrizione in Allegato C).

6) Criteri di formazione dei lotti

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

<p><u>LOTTO UNICO</u></p> <p>Piena ed intera proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato scala "D" ubicato nel comune di Villaricca (NA), alla via Consolare Campana n° 150 (già via Venezia n. 152) e precisamente: appartamento sito al piano secondo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un balcone. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al foglio 6 particella 315 subalterno 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, VIA VENEZIA Edificio D Scala D Interno 5 Piano 2.</p>
--

7) Confini

A nord con corpo scale, ad ovest e a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 6 p.lla 315 sub. 1, a est con affaccio su altro immobile di cui al C.T. al f. 6 p.lla 1268.

8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione dell'immobile di cui è parte il compendio pignorato.



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

Il comune di Villaricca è composto da due aree distinte: il centro abitato principale è infatti diviso dalla frazione occidentale di Torretta-Scalzapecora - di cui il bene pignorato è parte - da una porzione del comune di Calvizzano, larga circa 250 m. Il bene staggito è ubicato, come anzidetto, nella frazione occidentale di Torretta-Scalzapecora (chiamata dalla popolazione locale col nome "Villaricca 2"), in zona periferica, a circa 5,6 chilometri dal Municipio. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta urbanizzato come una periferia ma è comunque ben servito. L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica. Sono prossime attività commerciali fondamentali. Per le attività di svago, uffici e attività di servizio, appare indispensabile raggiungere il vicino centro di Villaricca.

9.2. Descrizione del fabbricato

L'unità pignorata è parte di un fabbricato di abitazione plurifamiliare, a forma rettangolare, servito dal corpo scale D, con piccola corte comune con altri corpi di fabbrica. Il tutto in un lotto a forma pseudo trapezoidale allungato. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, senza ascensore. L'edificio è urbanisticamente destinato a residenza. Il lotto prospetta sulla via Consolare Campana.

L'edificio di cui è parte il compendio staggiato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento. Ha un grado di finitura discreto, con le facciate intonacate, balconi aggettanti e la copertura piana. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione discreto.

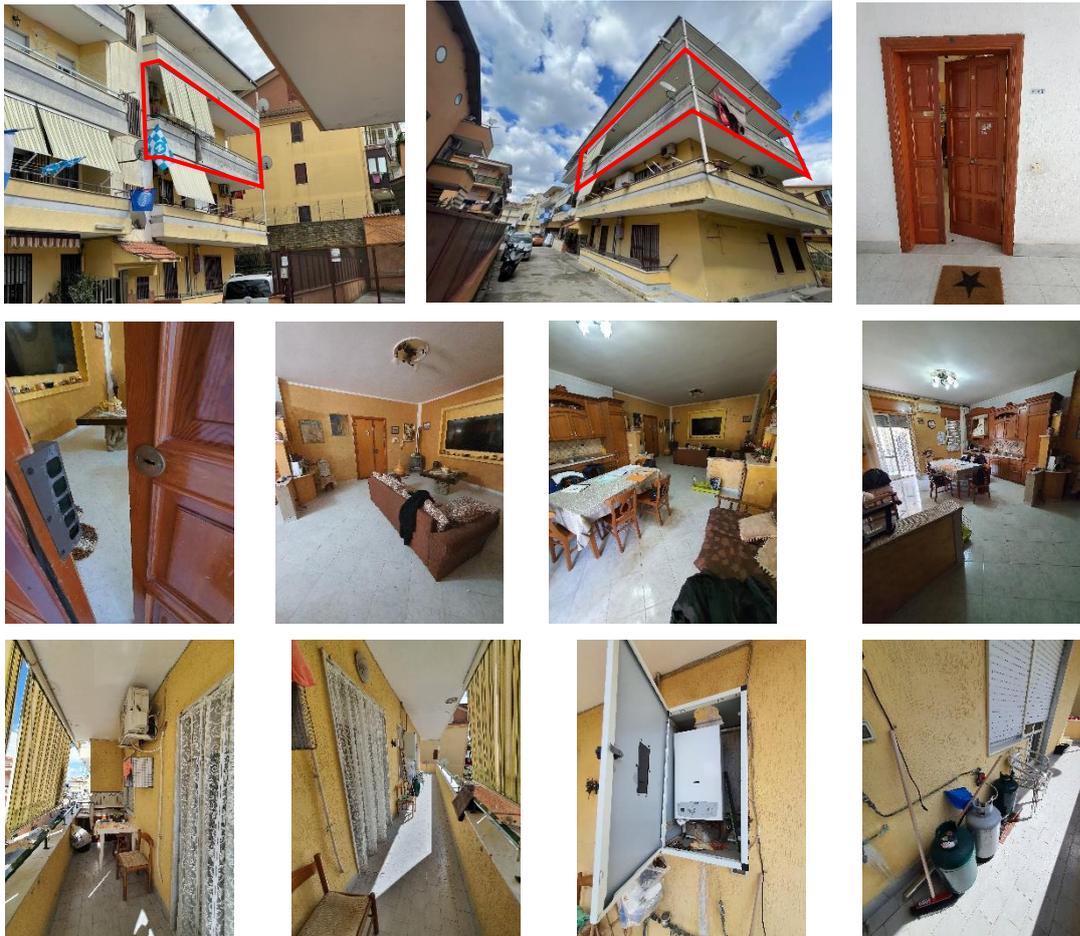
9.3. Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione

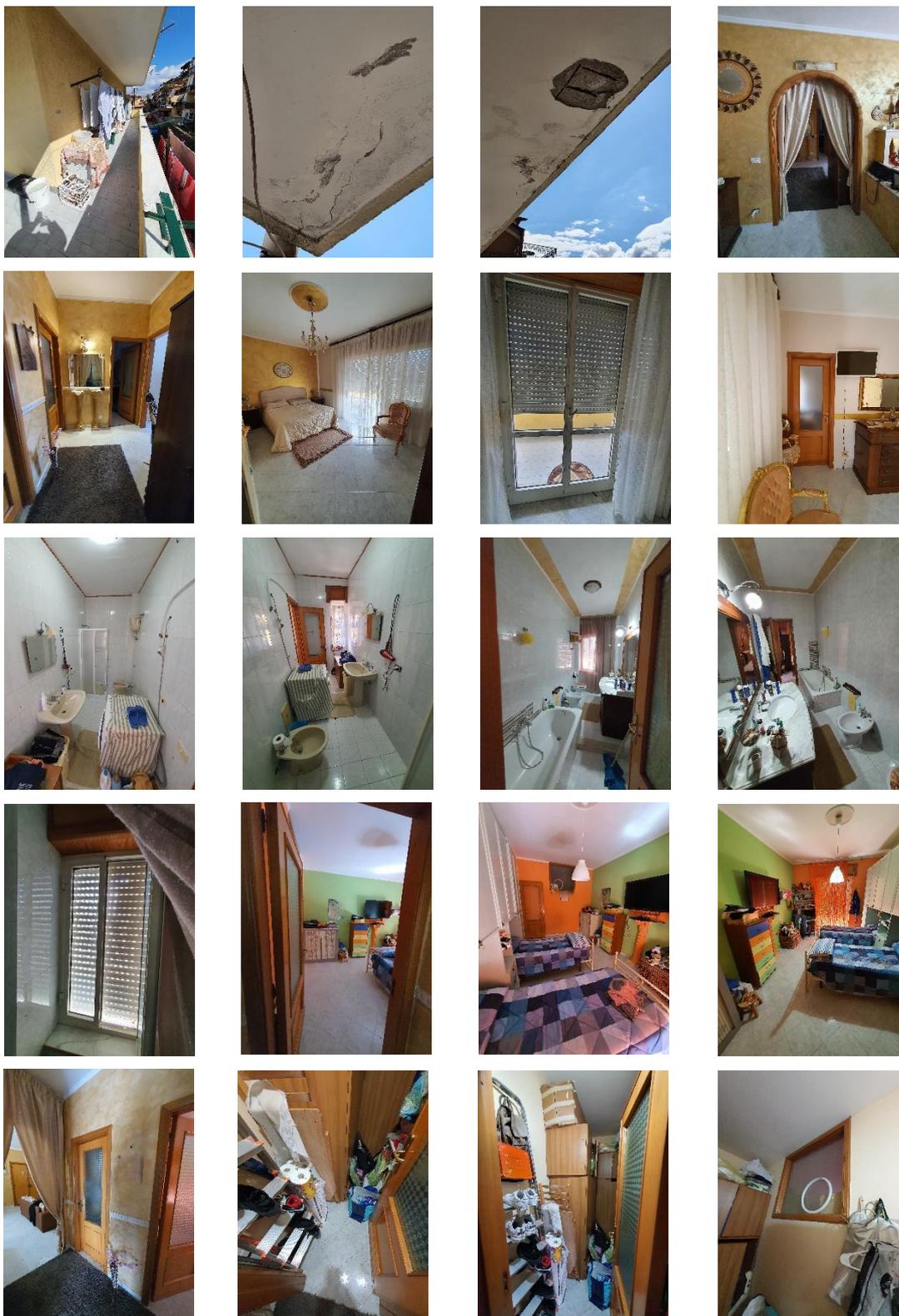
L'ingresso al corpo scale che conduce all'immobile pignorato giace sul lato ovest del fabbricato, da uno spazio scoperto comune.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un balcone (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati. Gli affacci dell'appartamento sono a sud e ad ovest.

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è buono, con finiture di buona qualità.





Porta di accesso. La porta d'ingresso, ad anta doppia asimmetrica a battente, è in legno; la chiusura avviene con una serratura di sicurezza a doppia mappa. Il tutto in discrete condizioni.

Infissi interni ed esterni. Le porte di tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola a battente specchiate in vetro, in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestra sono in alluminio e vetro singolo, con avvolgibili oscuranti in plastica esterni. Il tutto in buone condizioni di conservazione.

Pavimenti e rivestimenti. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti dei bagni e di parte della cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti è buono.

Murature. Le pareti sono rifinite alcune con intonaco civile per interni, altre con stucco veneziano, in condizione di ottima conservazione.

Soffitti. I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in condizione di ottima conservazione.

Apparecchi sanitari. Nel bagno 1 vi sono un lavabo ad incasso, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidè ed una vasca. Nel bagno 2 vi sono un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidè ed una doccia. Tutti i sanitari versano in buone condizioni.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, caldaia a gas in bombola, condizionatore, acquedotto comunale.

Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vani principali e accessori diretti

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nella fattispecie:

<i>ABITAZIONE (SUB. 19)</i>			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Alloggio piano secondo	112,40	1,00	112,40
Balcone	25,00	0,30	7,50
	10,30	0,10	1,03
TOTALE	147,70	-	120,93

Superficie commerciale in c.t. 121,00

11) Dati identificativi catastali

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Villaricca**.

Dati identificativi: foglio **6**, particella **315**, subalterno **19**;

Dati di classamento: categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 387,34

Indirizzo: VIA VENEZIA, Edificio D, Scala D, interno 5

piano: 2;

Intestatari: OMISSIS, proprietà 1/10;

OMISSIS, proprietà 9/10 in regime di separazione dei beni;

Visure in Allegato B.

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

12) Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in

Allegato B).

La particella 315 del Foglio 6, **subalterno 19**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:

- 1) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/1998 in atti dal 13/05/1998 (n. 10150.1/1998);
- 2) COSTITUZIONE del 12/05/1998 in atti dal 13/05/1998 (n. 10150.1/1998);

12.1. Difformità catastali riscontrate

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un piccolo muretto basso che divide la cucina dall'ingresso soggiorno.

12.2. Regolarizzazioni catastali

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti ai dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

13) Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo ai debitori eseguiti, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Atto di Compravendita** del 24/06/2010, rep. n. 8259 racc. n. 4546, rogato dal notaio Monica Gazzola, trascritto il 29/06/2010 ai nn. 30809/ 21144, a favore di OMISSIS, per la quota di 9/10, e OMISSIS, per la quota di 1/10, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 della piena proprietà, bene: "*il seguente bene immobile sito nel Comune di Villaricca, alla via Consolare Campana, già Via Venezia 152 e precisamente: - appartamento facente parte dell'edificio D (o scala D), posto al secondo piano OMISSIS Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villaricca OMISSIS foglio 6, mappale 315 sub. 19, Cat. A72, Classe 3, vani 5, R.C. Euro 387,34, Via Venezia, piano 2, interno 5, scala D, edificio D*"

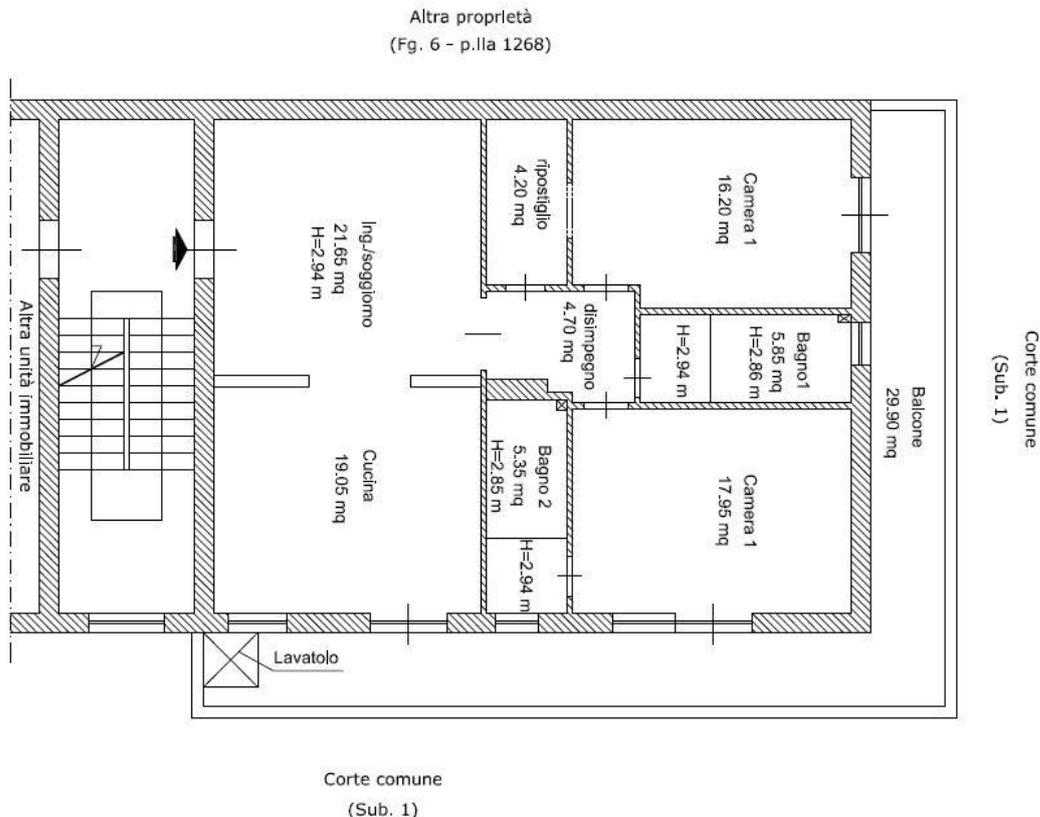
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 10/12/2023 a mezzo PEC e successivo sollecito del 05/02/2024, il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Villaricca in data 21/02/2024 ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

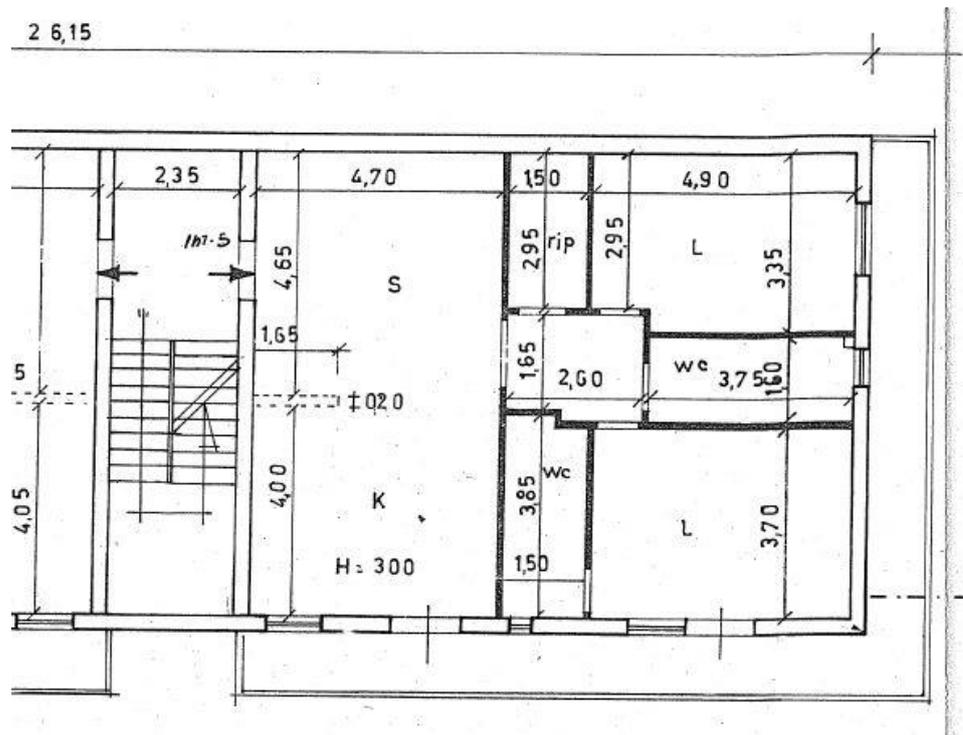
- Permesso di Costruire in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, n. 1319 rilasciato il 25/05/2010, per le seguenti opere "Appartamento, di 4 vani ed accessori, posto al secondo piano, int. 5, facente parte del fabbricato, individuato sugli allegati grafici con la lettera "C". L'immobile è ubicato in via Consolare Campana (già via Venezia), meglio individuato in Catasto al Foglio di mappa n. 6, p.lla 315....", comprensiva di titolo, cartografia, certificato di idoneità statica, perizia giurata e grafici di concessione;

Non sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico



Pianta rilievo esperto



Pianta P.d.C. sanatoria n. 1319 del 25/05/2010

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1319 del 25/05/2010 (unico titolo abilitativo rilasciato), per l'immobile staggito non si sono riscontrate sostanziali difformità, a meno della presenza di un piccolo muretto basso presente tra la cucina e l'ingresso soggiorno.

16) Disponibilità dell'immobile

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato da terzi (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

18) Oneri condominiali

Durante l'accesso è emerso che l'immobile staggito non farebbe parte di un condominio e quindi non vi sarebbero oneri di tale natura.

19) Convenzione matrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Quarto (NA) l'11/12/2023, emerge che la debitrice esecutata OMISSIS, ha contratto matrimonio il 23/06/2007 con OMISSIS. Nella sezione "annotazioni" c'è scritto: "*NESSUNA ANNOTAZIONE RISULTA IN CALCE ALL'ATTO DI MATRIMONIO PER QUANTO ATTIENE IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI*" (certificato in Allegato H).

Alla data del 24/06/2010, data di stipula dell'atto di compravendita del compendio immobiliare staggito, la debitrice era, da quanto emerge dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in regime di comunione legale dei beni.

Inciso

All'articolo 6 del citato **atto compravendita**, per notaio dott. Monica Gazzola del 24/06/2010 **rep. 8259 racc. 4546** (in Allegato D) è scritto "*OMISSIS La signora OMISSIS dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, giust'atto a mio rogito in data odierna repertorio numero 8258 raccolta numero 4545, in corso di registrazione*". Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, avvenuta il 29/06/2010 ai nn. 30809/21144, nella *Sezione C – Soggetti*, per la debitrice esecutata OMISSIS, è scritto "*In regime di SEPARAZIONE DEI BENI*".

In buona sostanza, l'atto notarile con cui la debitrice esecutata sceglie il regime della separazione legale dei beni (che ha numero di repertorio precedente rispetto alla compravendita in pari data), non risulta annotato in calce all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Dal certificato di SITUAZIONE INDIVIDUALE rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Quarto il 14/12/2023, emerge che il debitore esecutato OMISSIS, è di stato civile celibe (certificato in Allegato H).

Alla data del 24/06/2010, data di stipula dell'atto di compravendita del bene pignorato, il debitore era di stato civile libero.

20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per il medesimo bene staggito, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui debitori esecutati, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente

procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

21) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 740,00 €/mq ad un massimo di 1150,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 945,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione		Anno: 2023		Semestre: 2	
Provincia:	NAPOLI				
Comune:	VILLARICCA				
Fascia/zona:	Periferica/VIA VENEZIA/CONSOLARE CAMPANA				
Codice di zona:	D1				
Microzona catastale n.:	3				
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico				
Destinazione:	Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
abitazioni di tipo economico	normale	Min 740,00 Max 1150,00	L	2,5 3,8	L
<ul style="list-style-type: none"> • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) 					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 121,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 121,00 \times 945,00 = \text{€ } 114.345,00$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'assenza di ascensore per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita, la mancanza di box e/o posto auto, l'assenza di impianto di riscaldamento, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese per il tecnico abilitato per gli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 15%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 15\% = € 114.345,00 - € 17.151,75 = € 97.193,25$$

Valore di stima Lotto Unico = € 97.193,25

21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento i debitori erano nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 97.193,25 - € 9.719,33 = € 87.473,93$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<i>PREZZO BASE Lotto Unico = € 87.500,00 (Ottantasettemilacinquecento/00)</i>
--

22) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

**23) Valutazione dell'indennità di occupazione sulla base dei prezzi medi di mercato
- Procedimento Sintetico monoparametrico**

Dai valori di locazione ottenuti consultando la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'*OMI* (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio, è scaturito che il fitto mensile ordinario della zona, attribuibile ad immobili destinati a residenze, oscilla tra i 2,50 €/mq e i 3,80 €/mq. Tenendo conto di tutti i fattori che fanno sì che l'indennità di occupazione è da computarsi in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (quali, a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.), si ritiene congruo il valore ridotto di 2,00 €/mq.

Da cui, considerata la superficie catastale complessiva dell'immobile pari a 121,00 mq ed il valore assunto a riferimento pari ad 2,00 €/mq si ricava un'*indennità di occupazione mensile* pari a:

$$121,00 \times 2,00 = € 242,00 €$$

arrotondando,

Indennità di occupazione mensile

LOTTO UNICO = € 250,00 (Duecentocinquanta/00 euro)

24) Riepilogo sintetico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato scala "D" ubicato nel comune di Villaricca (NA), alla via Consolare Campana n° 150 (già via Venezia n. 152) e precisamente: **appartamento** sito al piano secondo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, due camere, un balcone. Confina a nord con corpo scale, ad ovest e a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 6 p.lla 315 sub. 1, a est con affaccio su altro immobile di cui al C.T. al f. 6 p.lla 1268. E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) al foglio 6 particella 315 subalterno 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, VIA VENEZIA Edificio D Scala D Interno 5 Piano 2. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un piccolo muretto basso che divide la cucina dall'ingresso soggiorno. La conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di opportune pratiche. Per l'immobile vi è Permesso di Costruire in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, n. 1319 rilasciato il 25/05/2010. Non è emerso Attestato di Prestazione Energetica (APE). Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, n. 1319 rilasciato il 25/05/2010, non si sono riscontrate sostanziali difformità, a meno della presenza di un piccolo muretto basso presente tra la cucina e l'ingresso soggiorno.

PREZZO BASE: € 87.500,00 (Ottantasettemilacinquecento/00)

25) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato A: verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

Allegato B: visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

Allegato C: Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D: Copia del titolo di provenienza;

Allegato E: Grafici di rilievo;

Allegato F: Documentazione fotografica;

Allegato G: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune;

Allegato H: Documentazione ricevuta dagli Uffici Stato Civile e Demografico;

Allegato I: Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 23/09/2024