

TRIBUNALE di NAPOLI

5[^] Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

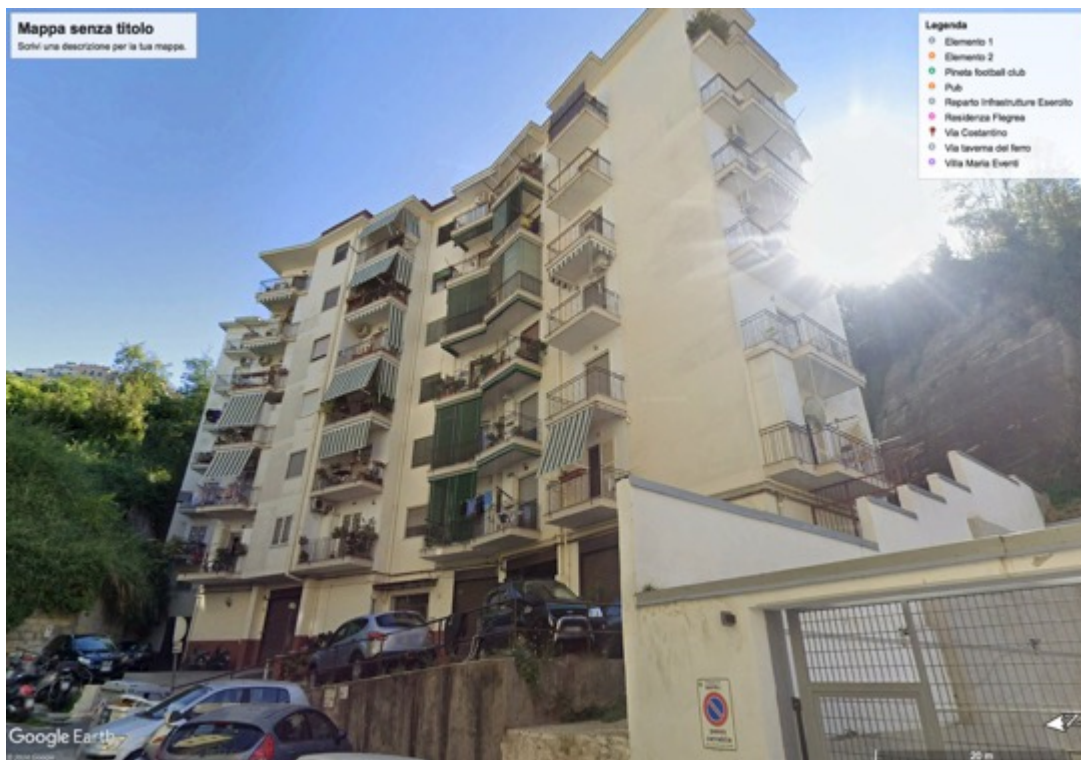
G.E.: Giudice Dott. MONTEFUSCO

Procedimento esecutivo immobiliare 247/2024. R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

*****”



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Alloggio sito in Napoli al Via Costantino n° 52 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. CHI foglio 24 p.lla 40 sub 29.

PREMESSA	pag. 2
1. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2-40
2. CONCLUSIONI	pag.. 40

PREMESSA.

In data 13/06/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail. pietro.cobio@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto Stimatore e presta il giuramento tramite deposito telematico, di adempiere alle operazioni affidategli. (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE Giudice Dott. Montefusco
visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

Quesito n. 1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando **l'eventuale mancanza e/o carenze**, **senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti);

Acquisisca, sempre se non in atti e ove necessario:

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

- Iscrizione ai nn. 8632/3394 del 07/03/2006 Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 a favore () contro *****.
- Annotazione n. 5098 del 05/11/2013 (Cancellazione Totale);
- Iscrizione del 07/06/2023 in rinnovazione dell'iscrizione volontaria n° 2955 del 11/06/2003 a favore ()
§§§_§_§, ***** e _§§_§_§_§;
- Trascrizione ai nn. 14729/11443 del 20/05/2024 verbale di pignoramento a f

A nome () * sono presenti le seguenti formalità:

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

- Trascrizione a favore ai nn. 17134/11087 del 11/07/2003 Compravendita;
- Iscrizione ai nn. 29807/11957 del 03/08/2005 Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 a
contro *****.
- Annotazione n. 1987 del 30/04/2021 (Cancellazione Totale);
- Trascrizione contro del 01/08/2006 ai nn. 36296/17809 Compravendita;
- Trascrizione a favore del 27/03/2009 ai nn. 16692/12499 Certificato denuncia di successione;
- Trascrizione a favore del 04/03/2019 ai nn.5985/4556 Accettazione Tacita di eredità;

Sig.ra _§§_§__§_§ vendeva ai Sig.ri *****l'alloggio pignorato;

✚ Con atto di compravendita del Notaio _§§_§__§_§ del 18/10/1972 la Sig.ra _§§_§__§_§. acquistava detto immobile dal Sig. _§§_§__§_§

✚ Al Sig. _§§_§__§_§ detto immobile gli è pervenuto in virtù di successione del Sig. _§§_§__§_§ deceduto in Napoli il 06/10/1971, lasciando superstiti il figlio adottivo _§§_§__§_§ e la moglie _§§_§__§_§;

✚ Atto di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio _§§_§__§_§ del 19/10/1971, dove i Sig.ri _§§_§__§_§ accettarono puramente e semplicemente l'eredità relitta del Sig. _§§_§__§_§;

✚ Con atto del Notaio _§§_§__§_§ del 15/06/1972 il Sig. _§§_§__§_§ diviene unico proprietario dell'immobile oggi pignorato.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Lo scrivente ha reperito anche il certificato di matrimonio con annotazioni per i Sig.ri *****. Da tale certificato si evince che i coniugi si sono sposati il 27/11/1989 ed hanno scelto il regime della comunione legale dei beni.

Lo scrivente reperiva anche il certificato di residenza per i Sig.ri *****

Quesito n. 2)

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, atc.),
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via. Numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

L'immobile pignorato è sito in Napoli alla Via Costantino n° 52 (ex Via o Rione Scarpati). Tale Via è una delle traverse di Via Caio Duilio, infatti uscendo dalla grotta che da Mergellina porta a Fuorigrotta, dopo l'incrocio con Via Consalvo, sul lato sinistro prima dell'incrocio con la Chiesa Buon Pastore, si incontra Via Costantino. Entrando in detta Via e percorrendola tutta, si arriva ai piedi della montagna che porta a Posillipo. Prima che inizi il pendio, sul lato destro troviamo il fabbricato dov'è posto l'alloggio staggito.

Entrando in detto androne e prendendo l'ascensore si arriva al quarto piano, dove sul lato destro dopo le due prime porte troviamo l'alloggio da peritare. Entrando in detto appartamento ci si trova in un unico ambiente open space, costituito da ingresso, soggiorno e angolo cottura. Sul lato destro di detta area, è stato poi ricavato un piccolo ripostiglio. In adiacenza dell'angolo

cottura vi è una penisola in muratura che divide spazialmente la cucina (piano cottura e lavello) dal soggiorno.

In adiacenza dei pensili della cucina, troviamo la porta che dà accesso alla zona notte. Entrando troviamo un lungo corridoio e poi sul lato sinistro le varie stanze. Il primo ambiente è una stanzetta che ha affaccio tramite finestra balcone sull'aggetto esterno. Va detto che l'affaccio da questo lato di fabbricato è verso l'area cortilizia sottostante e verso la collina di Posillipo. Continuando lungo il corridoio si incontra la prima camera da letto matrimoniale, anch'essa con affaccio tramite finestra balcone sullo sporto adiacente. Va precisato che sulla planimetria catastale vi era anche una piccola finestra che però al momento non è stata trovata.

Alla fine del corridoio troviamo una rientranza dove è posto l'accesso al bagno ed alla seconda stanza da letto matrimoniale.

Le dimensioni del bagno sono alquanto buone, vi è una finestra d'illuminazione ed areazione con affaccio sempre sulla parte cortilizia sottostante. Mentre la seconda stanza da letto, ha affaccio tramite finestra balcone sull'inizio della collina di Posillipo. In adiacenza della seconda stanza e alla fine del corridoio troviamo la terza stanza da letto. Internamente alla stanza vi è il bagno padronale. La stanza ha affaccio tramite finestra balcone verso la collina di Posillipo infatti a pochi metri troviamo la folta vegetazione che in caso d'incendio può provocare seri danni agli alloggi di detta verticale. Il bagno padronale non ha una ventilazione naturale ma è forzata.

Le condizioni locative sono discrete.

Vi è caldaia esterna e termosifoni autonomi.

Nelle varie stanze troviamo anche gli split ed esternamente troviamo i motori per l'impianto di climatizzazione.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti sia della cucina che dei bagni. Il rivestimento non è a tutt'altezza.

Per detto alloggio non è stata fornita allo scrivente nessuna certificazione degli impianti che sono tutti sotto traccia. Al fine di adeguare tali impianti bisognerà spendere circa 2.000 €.

Non vi è Attestazione Energetica (APE) al fine di produrla bisognerà spendere circa 800 €

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,90 mt.

Gli infissi esterni sono in alluminio della tipologia R 40 con vetrocamera, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato alcuni con vetrata centrale ed altri ciechi.

Alla fine del corridoio in adiacenza del bagno e delle due stanze da letto è stato realizzato un piccolo soppalchetto al fine di destinarlo a ripostiglio.

Dal confronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si notano alcune incongruenze relative alla realizzazione del nuovo ripostiglio e alla demolizione di alcuni tramezzi al fine di creare lo spazio open space, oltre alla creazione del bagno padronale. Pertanto andrà aggiornata la planimetria catastale mediante DOCFA. Il costo del DOCFA ammonta a circa € 800.

Lotto 1: sez. CHI foglio 24 p.lla 40 sub 29 categoria A/2

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.
- Deposito 33%

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio sub 29

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso salone e angolo cottura	35,00
2	Ripostiglio	3,56
3	Corridoio	11,60
4	Prima stanza	10,20
5	Seconda stanza -matrimoniale	15,64
6	Bagno	5,21
7	Terza stanza- matrimoniale	16,87
8	Quarta stanza- matrimoniale	17,12
9	Bagno padronale	2,80
10	Tramezzi	4,13
11	Muratura al 100%	-----
12	Muratura al 50%	10,00
Totale superficie utile in cifra tonda		132,13

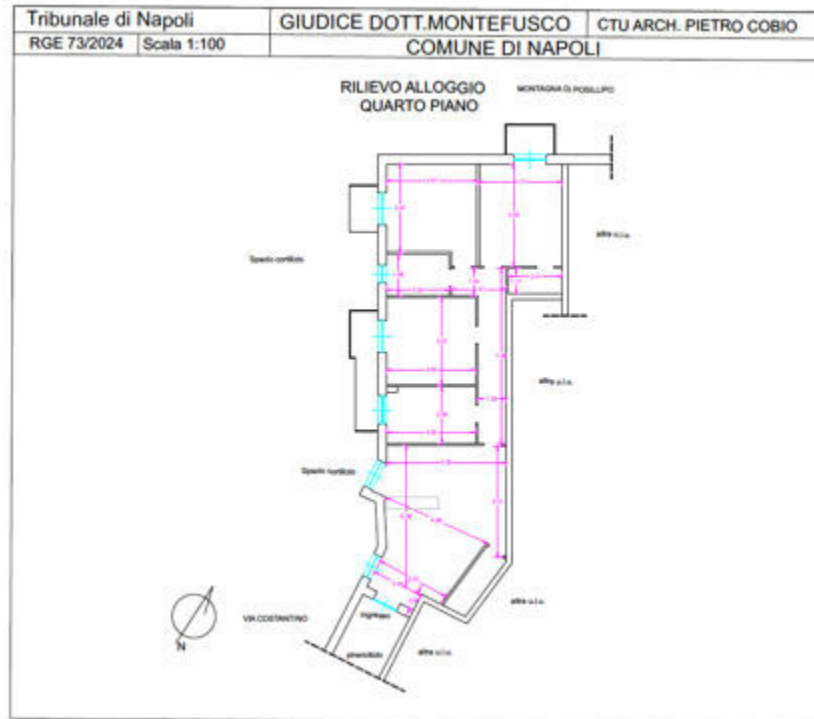
Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare, viene considerata quella dei balconi.

Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	2,94
2	Balcone	2,60
3	Balcone	5,89
Totale superficie utile in cifra tonda		11,43

(cfr. ALLEGATO N.6 tot .pag.varie)

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
LOTTO unico	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
	Alloggio Quarto Piano	Lorda coperta 121,80 mq	132,13	1	0,90	119,00
	Balconi	Lorda coperta 11,43 mq	11,43	0,25	0,9	2,57
	Superficie Raggiagliata SR mq.					121,57



Rilievo Immobiliare pignorato

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Via Costantino n° 52
Il bene fa parte di un edificio in cemento armato. Al piano terra vi sono i box ed i garage, mentre dal primo piano troviamo le abitazioni. Non ci sono locali commerciali.

Risposta al quesito a.)

Il bene pignorato è costituito da un alloggio posto al quarto piano.

Risposta al quesito b.)

L'immobile staggito è sito nel Comune di Napoli alla Via Costantino n° 52

Risposta al quesito c.)

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è di mq 121,80 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 121,57.

Risposta al quesito d.)

L'immobile è individuato con il seguente lotto pignorato ed è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

Lotto 1:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. CHI Foglio 24 p.lla 40 sub 29

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 10A; Categ. A/2

Classe 5.; Consist...6 vani . Cons. 135 mq. Rendita Euro 743,70

INDIRIZZO Via Costantino n° 52 interno 26 Quarto piano

INTESTATO *****

Si fa presente che sulla visura storica dell'alloggio è stata associata per errore la situazione storica del sub 8 infatti fino al 30/03/1999 viene indicata come intestazione dei proprietari: ***** e _\$\$_\$_\$_\$.

Mentre poi se si continua a leggere la visura storia per il sub 8 i proprietari dal 30/03/1999 sono : _\$\$_\$_\$_\$_\$

Pertanto andrebbe aggiornata la visura storica.

Lo scrivente faceva istanza al Magistrato al fine di essere autorizzato alla rettifica della visura storica, ricevendo l'autorizzazione.

Dopo aver inviato l'istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate (catasto) quest'ultimi inviavano una risposta dove comunicavano allo scrivente quanto segue:

Gentile CTU

Con riferimento alla pratica sopra emarginata, Le comunichiamo che a seguito di verifica degli atti in possesso dello scrivente Ufficio è emersa una errata registrazione in atti censuari che ha impropriamente collegato nella storia dell'unità immobiliare in oggetto indicata (appartamento per civile abitazione posto al quarto piano del fabbricato), altra uiu attualmente soppressa in banca dati, distinta in Catasto fabbricati con gli identificativi Sez. CHI Fg. 24 P.lla 40 sub 8 (locale deposito al primo piano), pur essendo di fatto, due distinte unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio.

Pertanto, nel rappresentarLe che le funzionalità in uso all'Ufficio non consentono di operare la cancellazione di stadi pregressi degli immobili in banca dati, Le comunichiamo che la sua richiesta di annullamento di tale registrazione, non può essere accolta.

Cordiali saluti.

Pertanto tale rettifica non potrà essere effettuata, pertanto nella visura storica di detto immobile rimarrà riportata anche l'immobile sub 8 oggi soppresso.

Risposta al quesito e.)

I confini dell'alloggio sono: a nord con la collina di Posillipo e con alloggio adiacente alieno, a sud con pianerottolo del quarto piano e con spazio

cortilizio circostante il fabbricato. Ed est con alloggio adiacente alieno mentre ad ovest con spazio cortilizio circostante il fabbricato.

Si precisa che l'accesso all'immobile staggito è stato effettuato insieme al custode della procedura Dott. _§§_§__§_§.

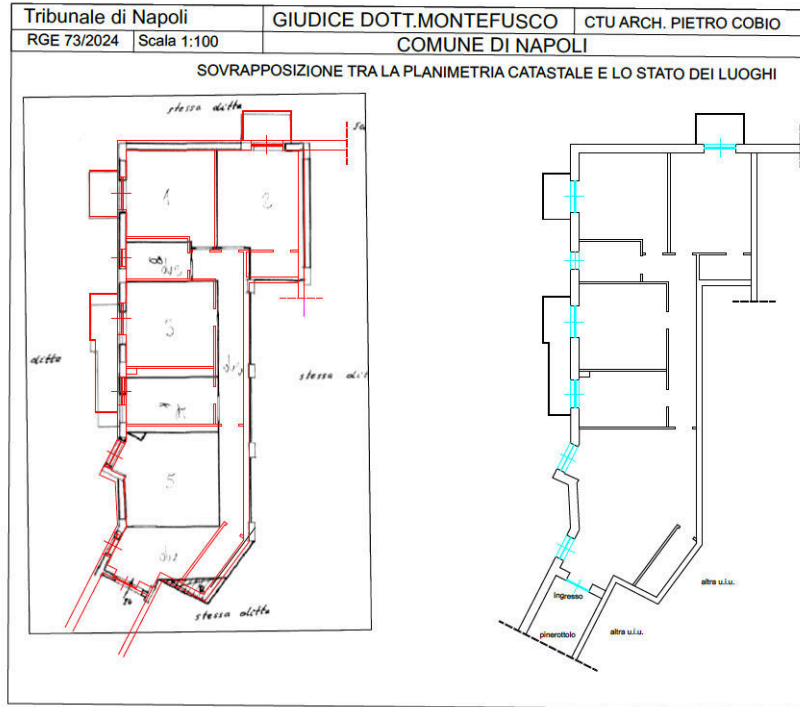
Quesito n. 3)

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuale video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

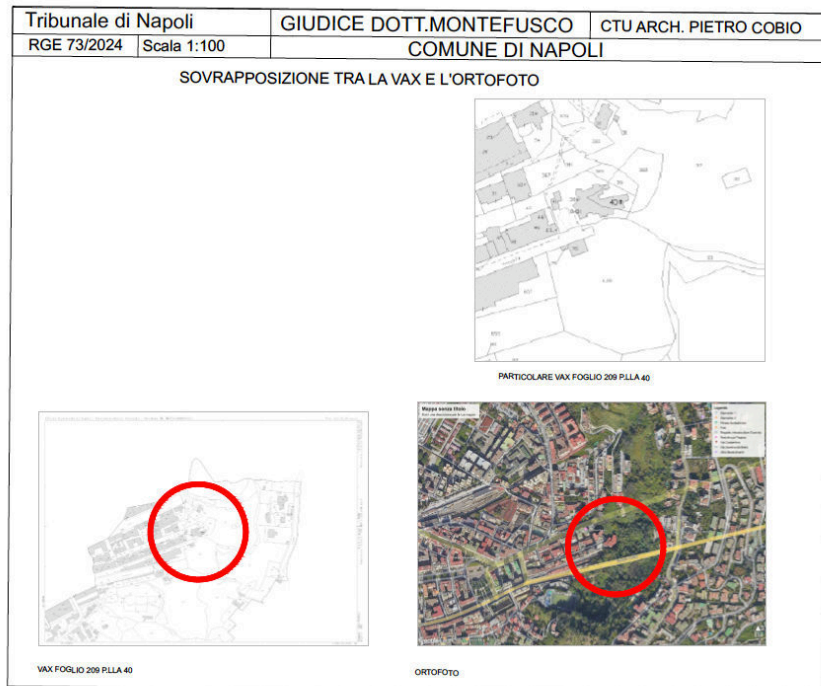
Nel contratto di compravendita del Notaio _§§_§__§_§ viene indicato che i Sig.ri ***** acquistavano l'alloggio ed internamente a detto atto non vi sono servitù riportate.

E' stato condotto un rilievo dello stato dei luoghi dell'alloggio staggito. E' stato fatto anche un rilievo fotografico interno ed esterno. E' stato possibile effettuare una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati evidenziando che sono stati demoliti alcuni tramezzi, è stato realizzato un nuovo ripostiglio ed è stato creato il bagno padronale che precedentemente non esisteva.

Tali incongruità non sono riportate nella planimetria catastale e pertanto quest'ultima va aggiornata tramite un nuovo DOCFA.



(cfr. ALLEGATO N.9 tot .pag.varie)



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

Quesito n. 4)

Aquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 depositandoli in originale ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Essendo l'immobile pignorato riportato al catasto urbano e non a quello dei terreni non è necessario il certificato di destinazione urbanistica che viene fatto esclusivamente per i terreni. Comunque lo scrivente verificava la cartografia presente sul sito internet del Comune di Napoli verificando che l'area su cui ricade l'immobile è la zona Bb "Espansione Recente" del PRG approvato dal Comune Tavola 6 foglio 13. Va detto che il fabbricato è stato costruito intorno al 1962

Nell'area su cui sorge il fabbricato dov'è l'alloggio pignorato (p.lla di terreno 40) vi sono i seguenti Vincoli.

- 1.) Piano Territoriale di Coordinamento: Art. 33 Area di Elevata Naturalità;
- 2.) Assetto Vincoli Paesaggio: Protezione Integrale;
- 3.) Rischio Frana: R3-R4;
- 4.) Rischio Idraulico: R4;
- 5.) Vincoli Geomorfologici : Bassa Instabilità
- 6.) Aree di classificazione sismica Zona Rossa di emergenza per Rischio Vulcano Vesuvio : Bassa Sismicità;
- 7.) Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei.

Per detto fabbricato non vi sono Vincoli di interesse Architettonico e/o Archeologico

La p.lla di terreno riportata sulla VAX (NCT) è foglio 209 p.lla 40

Quesito n. 5)

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con :

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e delle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicanti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicanti in eventuali precedenti pignoramenti;

Ai fini di cui sopra allegghi:

visura catastale storica , estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Leggendo l'atto di pignoramento relativamente ai dati catastali per l'immobile staggito, lo scrivente fa presente che effettuando il confronto con i dati riportati nell'atto di compravendita del Notaio _§§_§__§_§ del 01/07/2003, sono uguali.

Va precisato che sulla visura storica catastale le prime due pagine sono relative all'alloggio staggito mentre la terza e quarta pagina sono inerenti ad altro immobile alieno sub 8 con categoria C/2 (oggi soppresso).

Risposta al quesito a.)

I dati catastali dell'immobile staggito sono conformi rispetto al primo titolo anteriore il ventennio (atto Notaio _§§_§__§_§ 01/07/2003 rep. 7721). Da

quanto verificato dalla planimetria catastale i dati per detto immobile sono gli stessi di quelli dell'impianto 1963.

Nella visura storica di detto immobile non si evince la continuità tra i dati di quest'ultimi e quelli riportati nel titolo d'acquisto. Infatti come anticipato precedentemente sulla visura storica è riportato parte di altro immobile sub 8 posto al primo piano e con categoria catastale differente da quella dell'immobile staggito C/2 al posto di A/2. Si rimanda a quello scritto a pag. 14.

Esiste la planimetria catastale del bene pignorato datata 1963. Poiche ci sono delle discordanze bisognerà effettuare un DOCFA.

(cfr. ALLEGATO N.3,1 tot .pag.varie)

Risposta al quesito b.)

I dati catastali (sez. CHI foglio 24 p.lla 40 sub 29) sono conformi con quelli antecedenti l'acquisto fatto dagli esecutati con atto del Notaio _\$\$_\$_\$_\$ del 2003.

Risposta al quesito c.)

I dati catastali (sez. CHI foglio 24 p.lla 40 sub 29) sono conformi all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione.

Risposta al quesito d.)

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente per l'immobile staggito nel periodo tra il 1994 fino al 2023 non si evincono altri pignoramenti per detto immobile; (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Quesito n. 6)

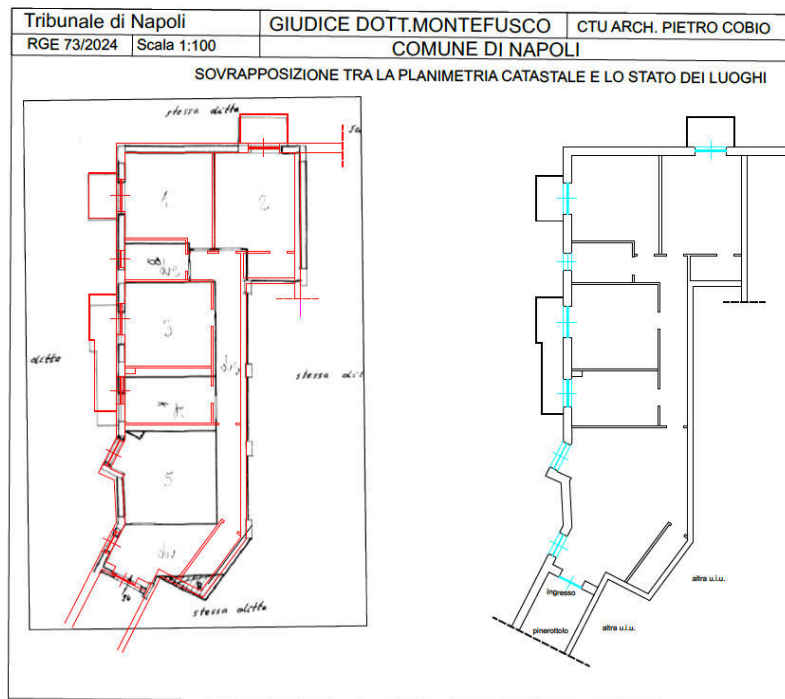
Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetria, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n° 78 conv. In L 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Il bene staggito è stato accatastato il 30/03/1999 in atti dal 14/04/1999 per omessa acquisizione al sistema meccanografico, l'accatastamento risale al 1963. Tali dati sono conformi con i dati catastali attuali dell'immobile in quanto sulla visura storica si arriva fino al 1999. Verificando la planimetria catastale si evince che la data indicata è 17/12/1963. Dal confronto tra la planimetria catastale originaria e lo stato dei luoghi si evincono incongruità relative alla demolizione di alcuni tramezzi e alla costruzione del ripostiglio oltre che del bagno padronale.

Il costo per effettuare tali DOCFA è di circa 800 € cadauno.

Va evidenziato che sulla visura catastale attuale viene indicato Via Costantino mentre nella storica è indicato Rione Scapati. Tale indicazione della Via viene poi erroneamente ripetuta nei dati del pignoramento (atto e nota di trascrizione) come Rione Scarpati.



Sovrapposizione Stato dei luoghi e planimetria catastale

Quesito n. 7)

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Durante l'accesso eseguito nell'immobile staggito lo scrivente insieme al custode nella persona della Dott. §§_§__§_§ ha trovato, gli esecutati i quali vivono con il loro nucleo familiare in detto immobile.

Dai documenti richiesti ed ottenuti dal Comune di Napoli risulta che gli esecutati risiedono in detto cespite.

Quesito n. 8)

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito:

Per l'immobile staggito non esiste nessun contratto di locazione in quanto è occupato dagli esecutati.

Quesito n. 9)

Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater cc.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzioni per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Oggi l'immobile staggito è occupato dagli esecutati.

Quesito n. 10)

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziarie e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico – artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Nella zona in cui è ubicato l'alloggio vi sono i seguenti vincoli specifici:
l'area su cui ricade l'immobile è la zona Bb "Espansione Recente" del PRG approvato dal Comune Tavola 6 foglio 13.

- 1.) Piano Territoriale di Coordinamento: Art. 33 Area di Elevata Naturalità;
- 2.) Assetto Vincoli Paesaggio: Protezione Integrale;
- 3.) Rischio Frana: R3-R4;
- 4.) Rischio Idraulico: R4;
- 5.) Vincoli Geomorfologici : Bassa Instabilità
- 6.) Aree di classificazione sismica Zona Rossa di emergenza per Rischio Vulcano Vesuvio : Bassa Sismicità;
- 7.) Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei.

Risposta al quesito a.)

Mancanza di vincoli reali e personali a favore di terzi;

Risposta al quesito b.)

Mancanza di servitù.

Risposta al quesito c.)

Mancanza di vincoli inerenti a domande giudiziarie e giudizi in corso;

Risposta al quesito d.)

Per il bene staggito non esistono vincoli di tipo storico-artistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi;

Esiste il vincolo paesaggistico;

Risposta al quesito e.)

Non esistono sequestri penali ed amministrativi, neanche condanne penali per l'esecutato.

Risposta al quesito f.)

Non esistono canoni, livelli, diritti reali e usi civici su detto immobile e sul fabbricato.

I pesi e/o le formalità che continueranno a gravare sul bene in vendita non ve ne sono.

Mentre saranno cancellati dopo la vendita le seguenti formalità:

1.)Iscrizione del 11/06/2003 ai nn. 13775/2955

- Iscrizione n. 1987 del 07/06/2023;

2.)Iscrizione del 07/06/2023 ai nn. 16935/1987

- Formalità di riferimento Iscrizione n. 2955 del 2003

3.) Trascrizione del 20/05/2024 ai nn. 14729/11443

Quesito n. 11)

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Nel fabbricato vi è un condominio costituito lo scrivente contattava l'Amministratore nella persona dell'Avv. _§§_§__§_§ il quale inviava al Dott. Sacco una comunicazione dove precisava che per l'immobile pignorato esistono circa 9.562,72 relative alle quote ordinarie e straordinarie del Condominio. Il Condominio ha anche intrapreso un'azione giudiziaria davanti al Giudice di Pace per gli importi non pagati. L'Avv. _§§_§__§_§ precisava che è stato nominato dal Tribunale in data 31/05/2022 e che i bilanci che vanno dal 2018 al 2022 non sono stati approvati dalla precedente Amministrazione. Sarà convocata una nuova assemblea per l'approvazione dei bilanci 2023 e preventivo 2024 e pertanto ci potranno essere eventuali conguagli a debito degli esecutati. La quota mensile del Condominio è di 93 € tranne i consumi dell'acqua che vengono pagati a parte.

Quesito n. 12)

Accerti, altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

Esiste un condominio costituito e anche un Amministratore P.T. del fabbricato. La quota mensile è di 93 € mentre le quote non pagate risalgono dal 2018 fino al 2022, per il 2023 e 2024 l'amministrazione non ha ancora provveduto ad elaborare ed approvare i bilanci.

Quesito n. 13)

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico Comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della Licenza Edilizia o della Concessione Edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Leggendo l'atto di compravendita con cui gli esecutati sono divenuti proprietari si può notare che è riportato che il fabbricato è stato costruito antecedentemente il primo settembre 1967. Da alcune ricerche fatte dallo scrivente presso l'Edilizia Privata del Comune di Napoli si è potuto verificare che il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia n° 447 del 1962 a nome dei Sig.ri _§§_§__§_§ e poi tale licenza è stata intestata al Commendatore _§§_§__§_§.

Il Comune di Napoli visto che il deposito sito nel quartiere di Soccavo non è più agibile non può rilasciare la Concessione e/o Licenza edilizia.

Mentre rilasciava un attestato dove si evince quanto segue :

Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si conferma che per l'immobile di via Scarpati e' stata rilasciata la licenza edilizia n. 447/62 di cui alla pratica edilizia n. 1645/1961.

Detta pratica edilizia, sebbene accuratamente ricercata negli archivi dell'Ufficio, tuttavia non e' stata rinvenuta e pertanto non e' possibile fornire gli atti richiesti.

Quesito n. 14)

In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Lgs.vo 42/2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della L 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 come prorogati con D.L: 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Da quanto verificato il fabbricato è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia. Visto che al momento non è possibile reperire i grafici della Licenza e qualora dopo il deposito della perizia da parte dello scrivente e dell'aggiudicazione dell'immobile pignorato da parte di una terza persona, il fabbricato dovesse risultare realizzato difformemente rispetto alla Licenza Edilizia n° 447/1962, l'aggiudicatario non potrà sanare eventuali abusi mediante il combinato disposto degli art. 40 della legge 47/85 e art. 46 del D.L 326/2003, in quanto anche se gli abusi sono precedenti al 2003 le ragioni del credito sono successive al 31/03/2003.

Per quanto riguarda le incongruità esistenti tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si potranno sanare mediante SCIA in sanatoria con un costo di circa 3.000 €. In detta cifra non sono compresi gli oneri tecnici.

Quesito n. 15)

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni

(ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex L. 724/94 , segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Al momento lo scrivente può solo indicare che esiste una licenza edilizia per detto fabbricato.

Per quanto riguarda le incongruità interne all'alloggio, esistenti tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si potranno sanare mediante SCIA in sanatoria con un costo di circa 3.000 €.

Quesito n. 16)

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modif. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato multipiano realizzato in cemento armato. Essendo l'immobile pignorato rientrante nel catasto fabbricati non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica.

Da quanto appreso dalla cartografia del Comune di Napoli la zona dove sono ubicati gli immobili staggiti è la Bb. In detta area vi sono i seguenti vincoli specifici:

- 1.)Piano Territoriale di Coordinamento: Art. 33 Area di Elevata Naturalità;

- 2.) Assetto Vincoli Paesaggio: Protezione Integrale;
- 3.) Rischio Frana: R3-R4;
- 4.) Rischio Idraulico: R4;
- 5.) Vincoli Geomorfologici : Bassa Instabilità
- 6.) Aree di classificazione sismica Zona Rossa di emergenza per Rischio Vulcano Vesuvio : Bassa Sismicità;
- 7.) Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei.

Quesito n. 17)

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto

Il bene pignorato è così individuato: alloggio posto al quarto piano. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detto immobile non consentono di dividerlo con eventuali frazionamenti in altrettante unità abitative.

Quesito n. 18)

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo, ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dagli art. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile in oggetto è stato staggito per l'intera quota ai Sig.ri ***** e non è divisibile, pertanto si provvederà alla stima dell'intero compendio.

Quesito n. 19)

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone

singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto , uso e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986,
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti i seguenti coefficienti :

Lotto 1: sez. CHI foglio 24 p.lla 40 sub 29 categoria A/2

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;

- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.
- Deposito 33%

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio sub 29

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso salone e angolo cottura	35,00
2	Ripostiglio	3,56
3	Corridoio	11,60
4	Prima stanza	10,20
5	Seconda stanza -matrimoniale	15,64
6	Bagno	5,21
7	Terza stanza- matrimoniale	16,87
8	Quarta stanza- matrimoniale	17,12
9	Bagno padronale	2,80
10	Tramezzi	4,13
11	Muratura al 100%	-----
12	Muratura al 50%	10,00
Totale superficie utile in cifra tonda		132,13

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare, viene considerata quella dei balconi

Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta
-----------	--------------------	-------------------------------

		[mq.]
1	Balcone	2,94
2	Balcone	2,60
3	Balcone	5,89
Totale superficie utile in cifra tonda		11,43

(cfr. ALLEGATO N.6 tot .pag.varie)

LOTTO unico	CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
	Alloggio Quarto Piano	Lorda coperta 121,80 mq	132,13	1	0,90	119,00
	Balconi	Lorda coperta 11,43 mq	11,43	0,25	0,9	2,57
Superficie Raggiagliata SR mq.						121,57

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

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

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

Stima sintetico comparativa dell'intero lotto

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni

aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Napoli Fuorigrotta in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggio –Napoli zona Fuorigrotta					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2023	Napoli zona C28	2.150	3.300	6,9	10,4
O.M.I. II sem 2023	Napoli zona C28	2.150	3.300	6,3	9,60
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	1.733	4.464	6,00	18,66
Media Aritmetica tra i 6 valori		2.849		9,64	

Quotazioni Parametriche di riferimento	2.849 €/mq	9,64 €/mq
---	-------------------	------------------

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.13 tot. Pag varie)

Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
Home Intermediazioni	Via Amerigo Crispo	130.000		75	1733
IPI AGENCY	Via Michelangelo Caravaggio	320.000		110	2.909
Gabetti	Via Lepanto	340.000		95	3579
Gabetti	Via Cumana	249.000		69	3.608
Marinelli Balzerano	Via Alessandro Manzoni	375.000		84	4.464
2P Immobiliare	Via Michelangelo Caravaggio	360.000		150	2.400
Casaè Fuorigrotta	Via Consalvo	210.000		75	2.800
Casaè Fuorigrotta	Via Consalvo	290.000		100	2.900
Lisard Immobiliare	Via Coriolano	260.000		83	3.132
Gabetti	Via Michelangelo Caravaggio	178.000		48	3.708
AFFITTO					

Corant Di Duraccio	Via Enea Zanfaglia		780	60	13
CaseFuorigrotta	Via Tiberio		700	50	14
EFFEPIMMOBILIARE	Via Nuova Villa		600	100	6,00
Coldwell Banker Intermedia Real Estate	Via G.B. Marino		1.400	75	18,66

VALORE IMMOBILI (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 2.849 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Lotto Unico : mq. 121,57

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 121,57	euro. 2.849 €/mq	Euro 346.353

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

€ 346.353 (Euro Trecentoquarantaseimilatrecentocinquantatrein c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

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

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

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

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

- **Calcolo del valore locativo dell'immobile**

Superficie Commerciale Totale Lotto unico= 121,57 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 9,64 €/mq.**

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

Lotto unico

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 121,57 x 9,64 = Euro 1.172

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

Euro 1.172 x 12 = Euro 14.064

- Calcolo del valore dell'immobile

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

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

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 14.064 \times 25\% = \text{Euro } 3.516$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (14.064 - 3.516) = \text{Euro } 10.548$$

$i = 0,033$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 10.548 / 0,033 = \text{Euro } 319.636$$

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

€ 319.636 (Euro Trecentodicianovemilaseicentotrentasei in c.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (346.353 + 319.636) : 2

Valore medio = Euro 665.989 : 2 = Euro 332.995

(Euro Unmilioneventicinquemilatrecentosettantasei.in.c.t)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.000
Attestazione energetica	800
SCIA in sanatoria	3000
ONERI CONDONO	-----
Aggiornamento Catastale DOCFA	800
Totale Oneri da Decurtare	6.600

Va precisato che tale importo di € 6.600 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 1,98 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,98
3	Stato d'uso e di manutenzione	0,30

4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	2,87
Totale superficie utile in cifra tonda		11,15

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 11,15 % è pari a

Valore dell'Immobilabile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 332.995	11,15 %	Euro 295.866

Pertanto, il **VALORE di mercato LOTTO UNO** determinato è pari a:

Euro 295.866

(Euro Duecentonovantacinquemilaottocentosessantasei in c.t.)

Quesito n. 20)

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio Comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in genere per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato tra il 1962 e 1963, con regolare Licenza Edilizia n° 447/1962.

Quesito n. 21)

Qualora gli immobili siano stati pignorati pro-quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile di proprietà dei Sig.ri ***** è stato pignorato per l'intera quota.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 15/10/2024

Il C.T.U.
(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2: Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratto di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione Vax Ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato
dei luoghi;

ALLEGATO N. 10: Risposta ricevuta dall'Ufficio Edilizia Privata;

ALLEGATO N. 11: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 12: Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari.

ALLEGATO N. 13: Risposta Amministratore

ALLEGATO N. 14: Risposta Agenzia Entrate Catasto.

Napoli, 15/10/2024

Il C.T.U.
(arch. Pietro Cobio)