

Laura Ferrante

CN = Laura Ferrante
O = Ordine degli
Architetti di Napoli
C = IT

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 410/2023

G. E. dott. MONTEFUSCO Gabriele

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

ITACA SPV S.R.L

contro

XXXXXXXXXX

Perizia Immobiliare

LOTTO 1

Appartamento via Abate Alferio n.14

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.	6
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	8
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	14
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	16
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica)	18
IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	24
PROVENIENZA	27
C. STATO DI POSSESSO	29
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	29
FORMALITÀ	29
VINCOLI	29
CONDONO	29
CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	30
USI CIVICI	30
SPESE CONDOMINIALI	30
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	30
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	30
E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	32
F. FORMAZIONE DEI LOTTI	37
G. VALORE DEL BENE E COSTI	37
5. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	42
6. CONCLUSIONI	43

ALLEGATI:

- n.1 verbali sopralluoghi;
- n.2 mandato R.G.E. 410/2023;
- n.3 nota trascrizione pignoramento;
- n.4 estratto matrimonio;
- n.5 planimetria stato dei luoghi;
- n.6 documentazione fotografica;
- n.7 DOC. CATASTALE: visura catastale attuale, visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria catastale attuale;
- n.8 risp. pratiche autorizzative;
- n.9 Atti di provenienza;
- n. 10 certif residenza;
- n. 11 ispezione ipotecaria immobile;
- n. 12 risp. condono;
- n. 13 risp. comune;
- n. 14 ricevute trasmissione perizia alle parti;
- n. 15 Scheda sintetica.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **ITACA SPV S.R.L.** con sede legale in via Alfieri n.1 Conegliano (TV), C.F. 05310700264, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Merola presso il cui studio elett.te domiciliata sito in Napoli alla via G. Porzio n.4 -Centro Direzionale isola E1.
pec: *antonellamerola@puntopec.it*

Debitori eseguiti

- **XXXXXXX** nato a NAPOLI (NA) il XXXXXX residente in Napoli alla XXXXXX
- **XXXXX** nata a NAPOLI (NA) XXXX, residente in XXXXXXXX

Entrambi rappresentati dall'avv. Giuseppe Buonanno, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Casal di Principe (CE) alla via F. Schubert 17.

pec: *avv.giuseppebuonanno@legalmail.it*

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

BENE 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), via Abate Alferio n.14, piano T, 2,5 vani catastali. Al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.Ila 127 Sub. 5.

BENE 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), via G. Aspreno Galante n.115, scala U, piano 1-2, 5,5 vani catastali. Al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.Ila 127 Sub. 8.

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846, nominata *esperto stimatore* in data 06/11/23 dall'Ill.mo Giudice Dott. Montefusco nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **ITACA SPV S.R.L** contro **XXXXXXXXXXXX**, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla

documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 12/11/2023 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso negativo

In data **14.12.2023**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Giorgio Parisi, previa comunicazione agli esecutati, si recava sui luoghi di causa, dove non è stato possibile effettuare l'accesso poichè non si rinveniva alcuno.

Secondo accesso

In data **14.02.2024**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Giorgio Parisi, previa comunicazione agli esecutati, effettuava il sopralluogo di secondo accesso presso gli immobili oggetto del pignoramento. Sui luoghi di causa si rinveniva la presenza degli esecutati XXXXXXXXXXXX che ci consentivano l'accesso ai cespiti oggetto del pignoramento, dichiarando di occupare lo stessi stabilmente insieme alla propria famiglia. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

Terzo accesso

In data **21.03.2024**, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Giorgio Parisi, si recava nuovamente presso i luoghi di causa, previa comunicazione agli esecutati, per effettuare l'accesso al locale con ingresso dal cortile del fabbricato civ.115 di via G. Aspreno Galante facente parte del cespite pignorato con il sub.5. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

(All. 1: Verbali sopralluoghi)

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato R.G.E. 410/2023)

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 23/08/2023. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (04/08/2023). I titoli di provenienza nel ventennio sono costituiti da atti *inter vivos*. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio che viene menzionato è un atto derivativo, atto di compravendita avente ad oggetto i cespiti *de quibus*, autenticato da Notaio Orefice Guido in data 11/10/1979 rep. 136787 racc. 4612, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 13/10/1979 ai nn. 16566/12852.

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott. Niccolò Tiecco è allegato l'estratto di mappa terreni del fabbricato dei cespiti pignorati.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 04/08/2023.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento del 04/08/2023** ai nn. 24813/19256.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale del cespite in oggetto. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale/storica dei beni staggiti.

Non è presente in atti il **titolo di provenienza in favore dei debitori**, acquisito dalla scrivente.

In forza del medesimo **atto di compravendita del 15/05/2007 rep. 25475 racc. 11430** per notaio Ferrara Renato, con trascrizione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 25/05/2007

r.g. 22764 r.p. 10572, l'esecutato XXXXXXX in regime di separazione legale di beni, entra in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1 del **BENE 1**; e con trascrizione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 25/05/2007 r.g. 22765 r.p. 10573 l'esecutata XXXX, coniugata con XXXX in regime di separazione legale di beni, entra in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1 del **BENE 2** (indicato con il subalterno pregresso 7).

Si attesta che il creditore precedente NON ha depositato **l'estratto di matrimonio** degli esecutati. Dall'estratto di matrimonio, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli (NA), risulta che gli esecutati XXXXXXX hanno contratto matrimonio a Napoli in data 13/03/1997.

Dalle annotazioni marginali emerge che, con atto in data 16052007 rep.25474 racc.11429 a rogito del Notaio Ferrara Renato del distretto notarile di Napoli, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 13/06/2007.

(All. 4: Estratto di matrimonio)

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

I cespiti nell'atto di pignoramento del 19/07/2023 (trascritto in data 04/08/2023), vengono così identificati e descritti:

BENE 1

"quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del sig. XXXXX...unità immobiliare sita in Napoli alla via Abate Alferio 14 e precisamente : due vani terranei ad uso abitazione e retrostante intercapedine...riportati nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 particella 127 sub.5, via Abate Alferio n.14 p.T cat. A/3 cl.2 vani 2,5 rendita 187,22".

BENE 2

"quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del sig.ra XXXXXX...unità immobiliare sita in Napoli alla via Aspreno Galante n.115 e precisamente : appartamento primo piano con sovrastante lastrico di copertura composto di un vano, ingresso e cucinino ...riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 particella 127 sub.8 (ex sub.7), via Aspreno Galante n.115 p.1-2 cat. A/3 cl.2 vani 5,5 rendita 411,87".

Nel titolo di provenienza i cespiti vengono identificati:

"in favore del sig. . XXXXX due vani terranei ad uso abitazione e retrostante intercapedine alla via Abate Alferio n.14...riportati nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 (ex 6) particella 127 sub.5, via Abate Alferio n.14 p.T cat. A/5 cl.2 vani 2,5 rendita 67,14";
in favore del sig.ra XXXXXX... appartamento primo piano con sovrastante lastrico di copertura composto di un vano, ingresso e cucinino alla via Aspreno Galante n.115, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SEC foglio 10 particella 127 sub.7 (ex p.IIIa 9001 già scheda P4718 dell'anno 1979), via Aspreno Galante n.115 int.5, p.1-2 cat. A/4 cl.3 vani 2 rendita 79,53".

I dati attuali dei cespiti al catasto del Comune di Napoli risultano:

BENE 1 - Sez. Urb. SEC Foglio 10 P.IIIa 127 Sub. 5, z.c. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Totale: 69 mq
 Totale escluse aree scoperte 69 mq, r.c. Euro 187,22 , VIA ABATE ALFERIO n. 14 Piano T.

BENE 2 - Sez. Urb. SEC Foglio 10 P.IIIa 127 Sub. 8, z.c. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Cons.5,5 vani, Totale: 110 mq
 Totale escluse aree scoperte 107 mq, r.c. Euro 187,22 , VIA GENNARO ASPRENO GALANTE n. 115
 Scala U Piano 1-2.

I dati reali e attuali del BENE 1 corrispondono a quelli contenuti nei titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del BENE 2 corrispondono a quelli contenuti nei titoli di provenienza (con il sub. 7 pregresso), nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

Ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, nell'intento di assicurare la loro maggiore appetibilità sul mercato, si procede prevedendo la **formazione e quindi la vendita di 2 lotti.**

Nella seguente perizia sarà stimato il:

LOTTO UNO

BENE 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), via Abate Alferio n.14, piano T, 2,5 vani catastali. Al N.C.E.U. Comune di Napoli alla Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.IIa 127 Sub. 5.

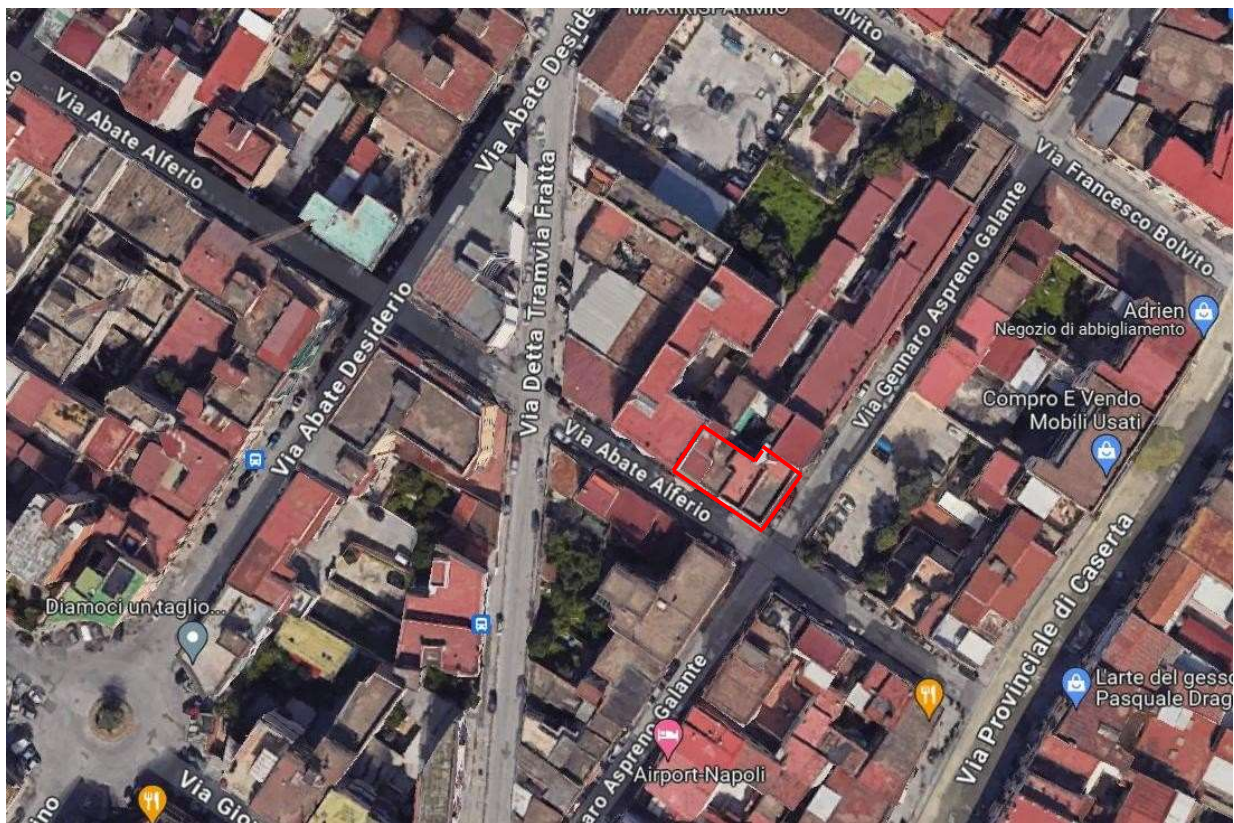
Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, zona nord della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Secondigliano, settima Municipalità, è prospiciente via Abate Alferio e via G. Aspreno Galante, strada commerciale, nelle immediate vicinanze della strada provinciale di Caserta, lunga arteria di collegamento con la periferia nord-est della città, e dell'aeroporto di Capodichino. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici storici residenziali, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali, sono presenti scuole, chiese ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma.

Appartamento tipo economico di piccole dimensioni (circa 61 mq), ubicato nel Comune di Napoli (NA), quartiere Secondigliano, via Abate Alferio n.14, piano terra, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra. Composto da cucina, due camere disimpegno e bagno. Esposizione sud-ovest/est. Confina a sud-ovest con via Abate Alferio, ad est con cortile fabbricato via Aspreno Galante n.115 e per i restanti lati con altre a.u.i.

Di esclusiva proprietà dell'esecutato XXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione legale di beni.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. SEC Fg. 10 P.IIa 127 Sub. 5.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite *de quo*, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Si può facilmente constatare che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.

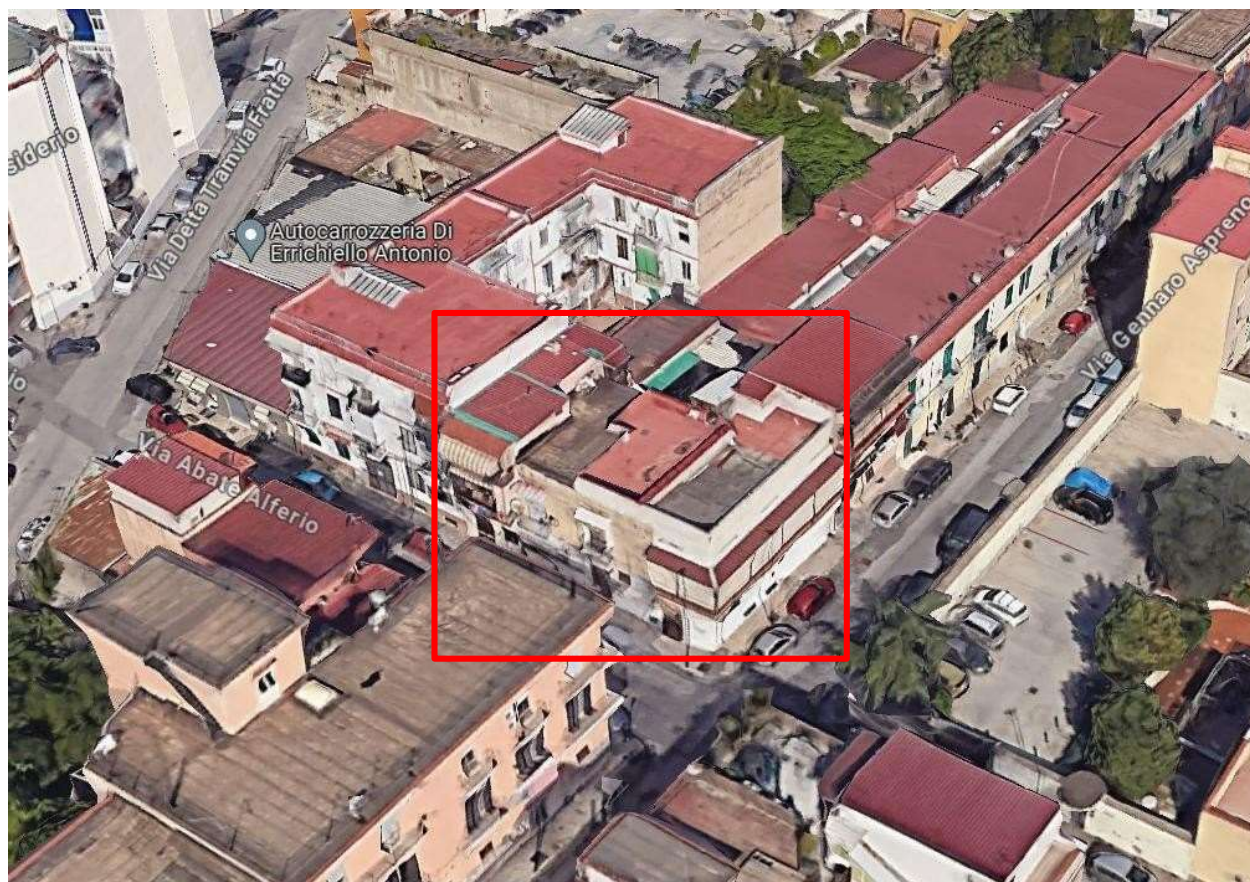


inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato civ.14



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 23 p.lla 104 - indicazione fabbricato cespite pignorato

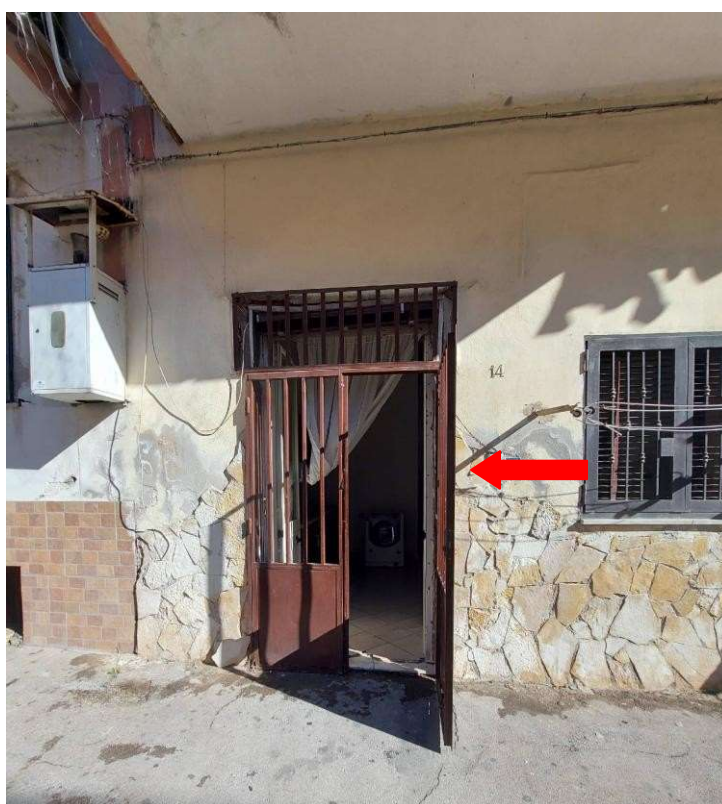
Il fabbricato, in muratura portante, tipologia a "blocco", è costituito di tre piani fuori terra. Al piano terra ed ai piani superiori sono ubicati gli appartamenti. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo chiaro. La copertura è piana e non praticabile. Si presenta in discreto stato di manutenzione.



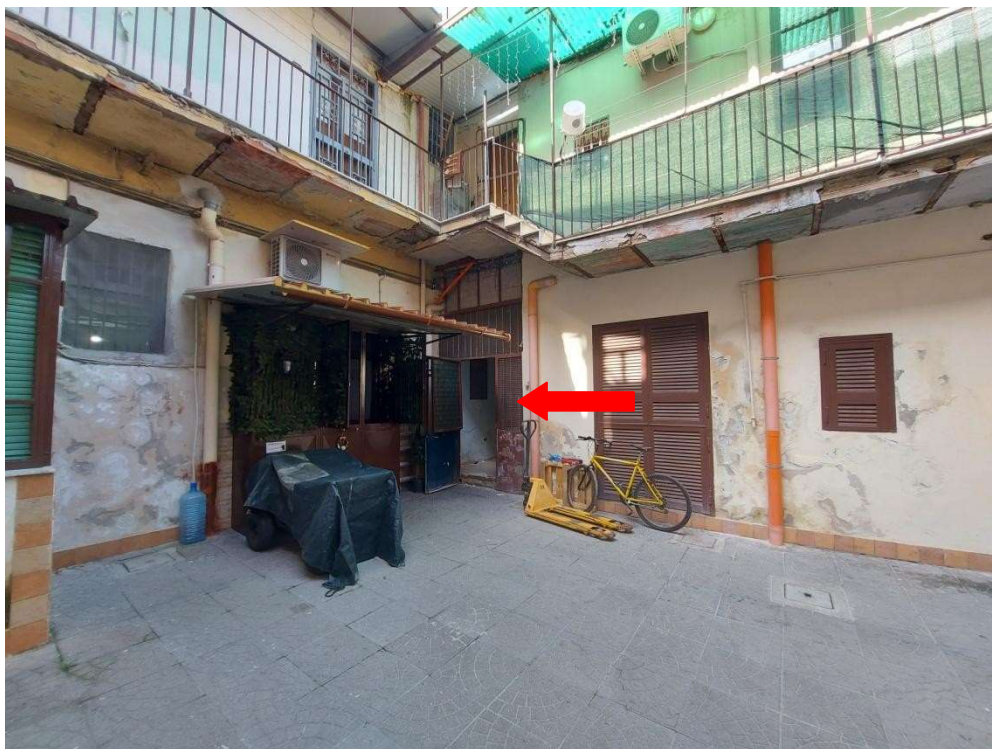
inquadramento territoriale - fabbricato del cespite



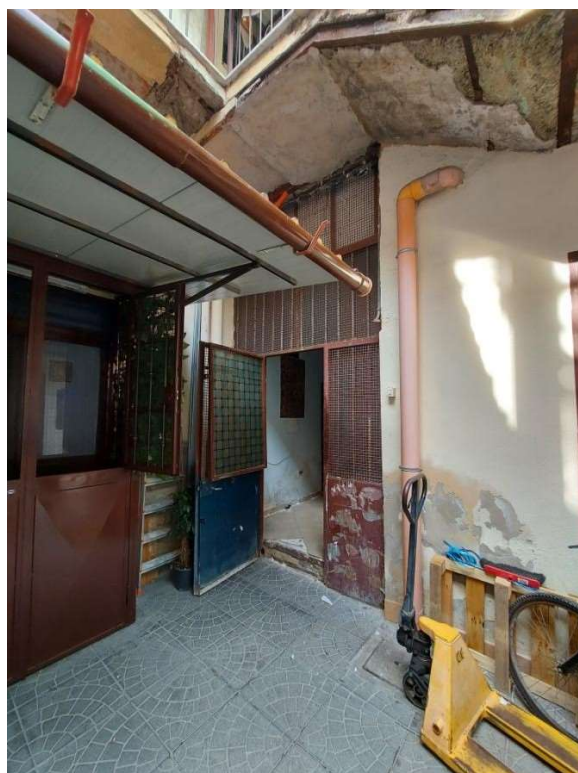
fabbricato - prospetto su via Abate Alferio - indicazione accesso e sagoma cespite civ.14



Porta di accesso cespite



Accesso locale L2 da cortile civ.115 di via A. Galante



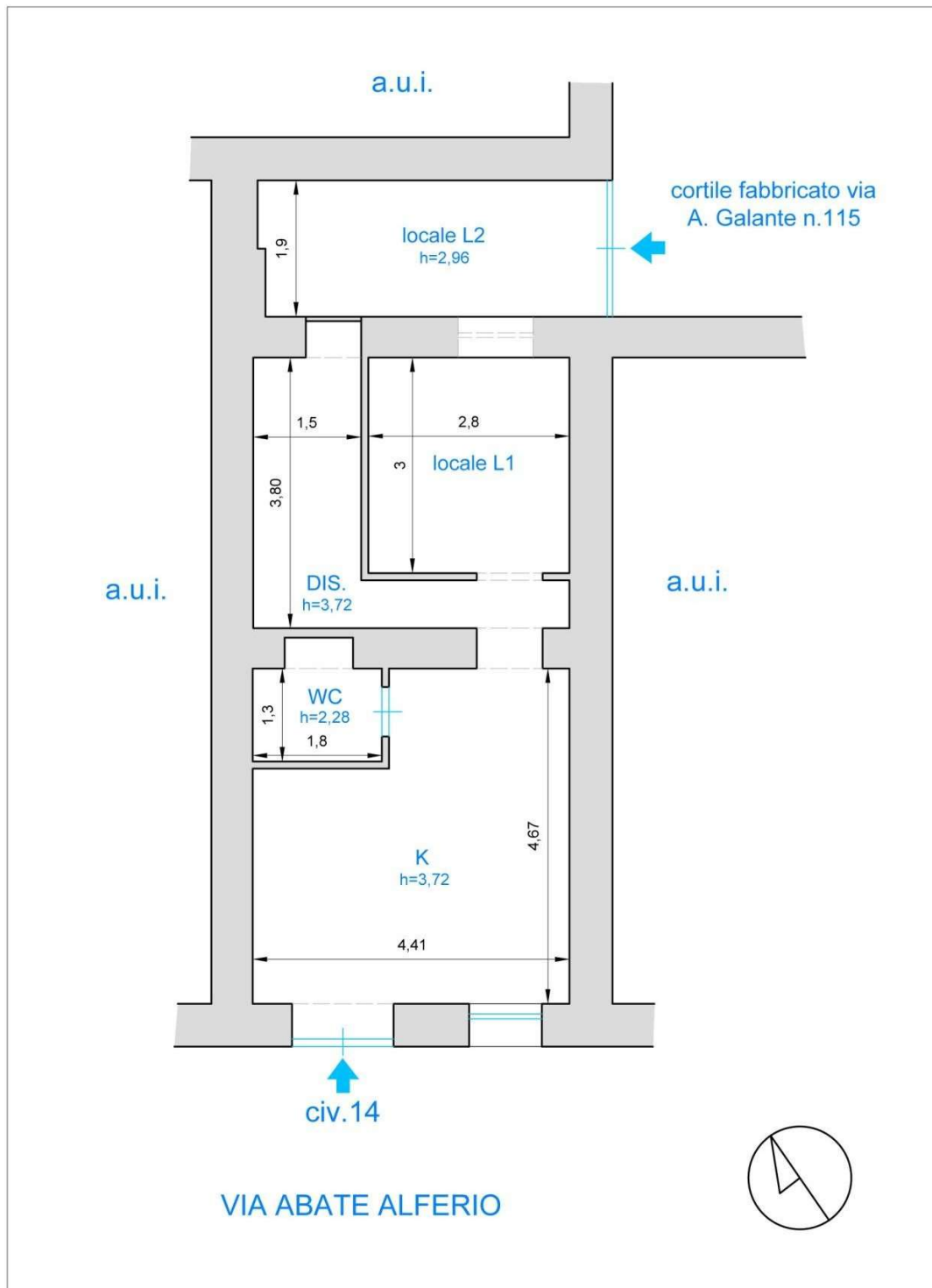
cortile via G. Aspreno Galante - accesso locale L2

DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

L'accesso al cespite civ. 14 avviene da via Abate Alferio varcando la doppia porta, costituita dal cancello in ferro di colore marrone e la porta-finestra in alluminio e vetro, al cui esterno è presente il campanello e non vi è alcuna targa con nominativi. Oltrepassando detta porta si accede direttamente al locale cucina K, dotato di finestra prospiciente via Abate Alferio. Da tale locale sulla sinistra si accede al bagno WC "cieco", si cui è presente un soppalco; frontalmente al disimpegno DIS. dove vi è l'accesso al locale L1, e sulla sinistra alla restante parte del disimpegno stesso, al termine del quale si trova un varco all'attualità murato che immetterebbe nell'attiguo locale L2. Detto locale L2 all'attualità presenta accesso indipendente dal cortile del fabbricato al civ.115 di via G. Aspreno Galante costituito da infisso in ferro e vetro di colore marrone. Altresì il locale L1 è dotato di finestrino alto prospiciente il retrostante locale L2. Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'immobile.

STATO DI FATTO - PIANTA

Appartamento piano terra (C.F. sez. SEC. fl.10 p.IIa 127 sub.5)



Rilievo stato di fatto - pianta

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta è pari a 3,70 m, quella del locale bagno 2,28 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 60 cm.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato marrone, dotati di cancelli in ferro di colore marrone. Risulta privo di **porte** interne, e meno del bagno che presente una porta in pvc tipologia "a soffietto". Le superfici delle pareti dei locali sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Le pareti della cucina K sono rifinite da rivestimento ad altezza di circa 1,60 m in piastrelle di medio formato di colore chiaro. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,10 m di piastrelle di formato rettangolare color grigio. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco. La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle quadrate in gres porcellanato di medio formato dai toni chiari; quella del bagno da piastrelle di formato rettangolare color grigio.

Le finiture sono di discreta qualità.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta discreto.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto a gas.*

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

cucina K	Sup.	18,64 mq
locale L1	Sup.	8,50 mq
locale L2	Sup.	9,14 mq
disimpegno DIS.	Sup.	8,50 mq
bagno WC	Sup.	2,81 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	47,59 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpiegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup.** **61,00 mq**

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 25% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

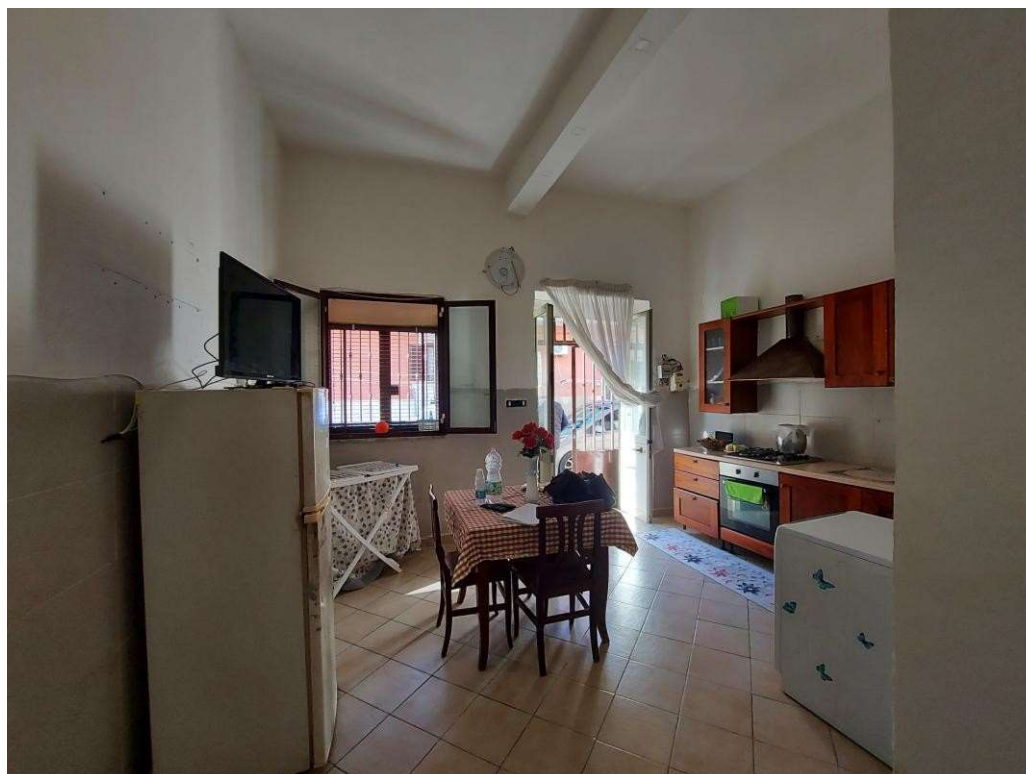
In cespite non è dotato di pertinenze esclusive accessorie.

(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All. 6 rappresentazione fotografica)

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica)



cucina



cucina



Bagno WC



Bagno WC



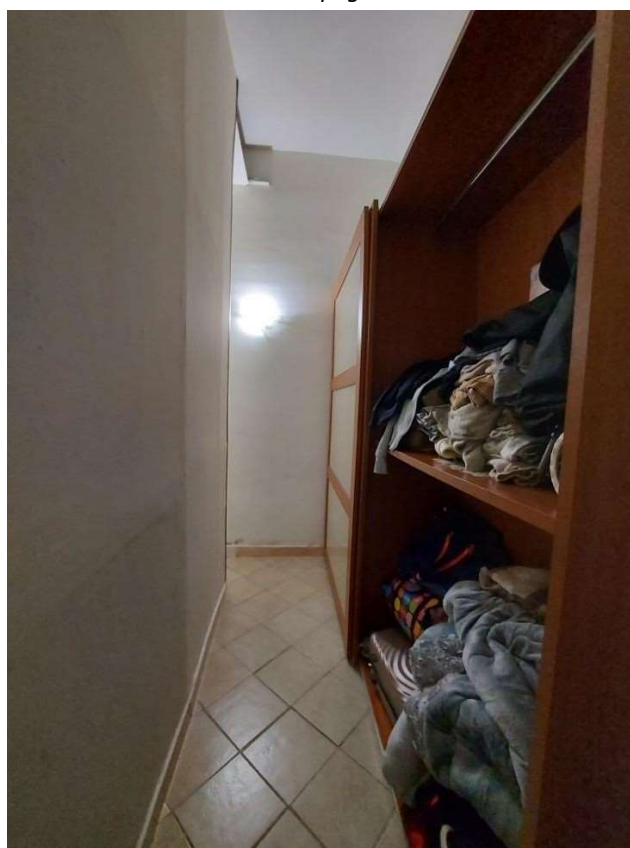
Camera L1



Camera L1



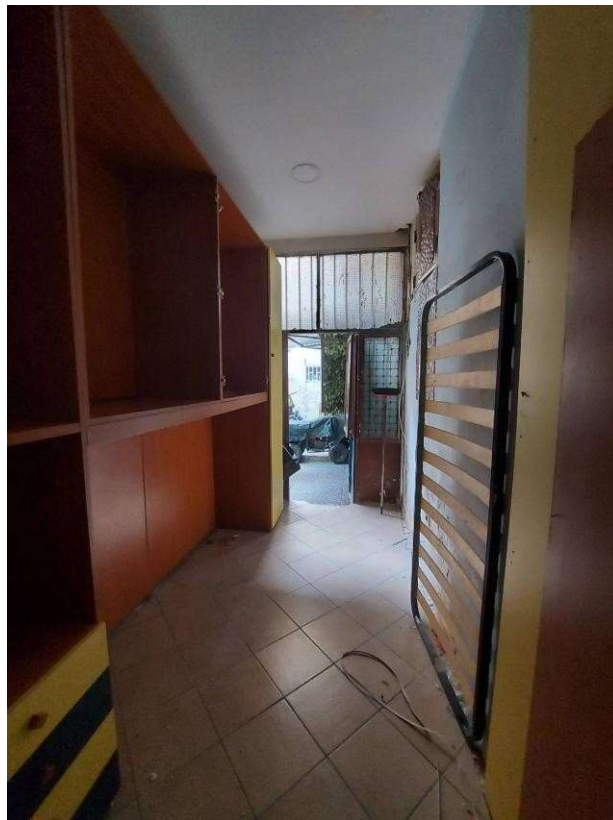
disimpegno



disimpegno



disimpegno - varco accesso locale L2 (murato)



locale L2 con ingresso da cortile via G. Aspreno Galante civ.115



locale L2

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Come già precisato, l'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

Sez. Urb. SEC Foglio 10 P.IIa 127 Sub. 5, z.c. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Totale: 69 mq Totale escluse aree scoperte 69 mq, r.c. Euro 187,22 , VIA ABATE ALFERIO n. 14 Piano T.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 104 del foglio 23, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutato, atto compravendita 2007.

Si precisa che nella visura è errata l'indicazione dei dati dell'atto ultraventennale.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi i dati catastali del cespite non hanno subito alcuna variazione.

Le uniche variazioni riguardano:

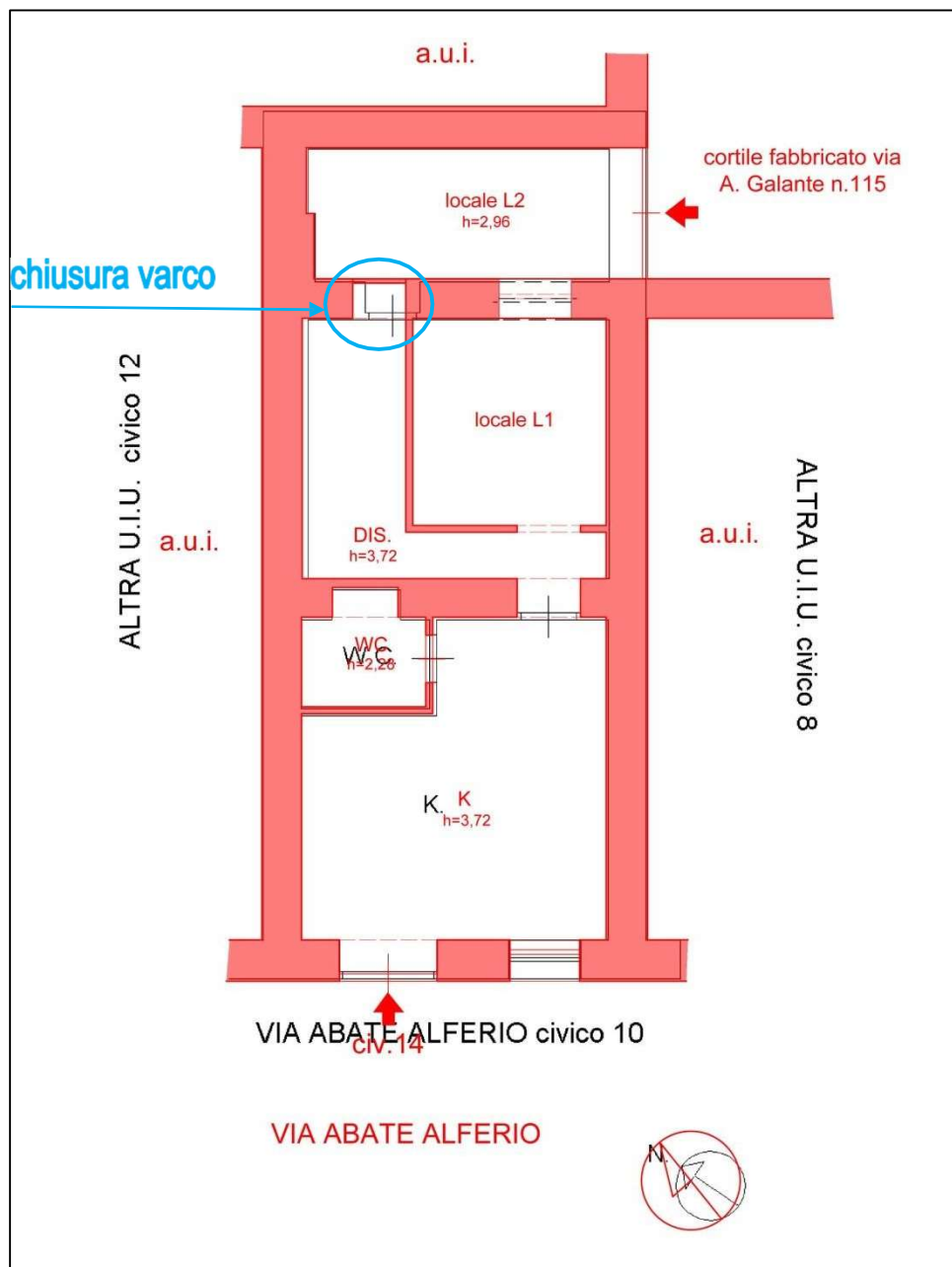
09/11/2015 superficie d'impianto dati relativi alla planimetria del 27/10/2010; 25/10/2013 classamento incoerente variazione da cat. A/5 a cat. A/3 variazione rendita; 27/10/2010 presentazione planimetria mancata; costituzione del 24/05/1993.

Altresì ai fini della ricostruzione catastale pregressa finalizzata anche alla verifica della legittimità del cespite staggito, la scrivente ha richiesto presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio l'accatastamento originario del cespite *de quo*. L'ufficio non rinviene presso i propri archivi tale documentazione.

(All. 7: Doc. catastale: visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria catastale attuale, risp. agenzia territorio)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, nelle note di trascrizione dei titoli precedenti all'acquisto del debitore, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è difforme alla planimetria catastale attuale datata 27/10/2010.. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).



Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura del varco di accesso al locale L2.
- realizzazione di nuova apertura di accesso al locale L2 da cortile esterno.

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto, mentre risulta errata l'indicazione del civico del cespite che non è il n.10 bensì il 14 (coerentemente a quanto riportato nella visura).

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 69,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 61 mq. Poichè le due planimetrie, catastale ed attuale, a meno delle lievi discrasie riscontrate, imputabili all'approssimazione grafica della planimetria catastale e diversa distribuzione degli spazi interni, sono sovrapponibili, risulta quindi errato il valore della superficie indicato nella visura catastale. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale con pratica DOCFA.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

(All. 8 risp. Comune di Napoli)

PROVENIENZA

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (04/08/2023) ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Titolo di provenienza debitore:

- **atto di compravendita del 15/05/2007 rep. 25475 racc. 11430** per notaio Ferrara Renato, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 25/05/2007 r.g. 22764 r.p. 10572, in forza del quale l'esecutato XXXX coniugato con XXXX in regime di separazione legale di beni, entra in possesso della piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite staggito, da XXXXXXX, coniugati tra loro in regime di COMUNIONE LEGALE di beni, proprietari ciascuno per la quota di 1/2 dell'intero.

Nell'atto la descrizione ed i dati identificativi del cespite corrispondono all'attualità.

(All. 9: Atto di compravendita 2007 e nota di trascrizione)

Titolo traslativo inter visos

- **Atto di compravendita del 11/10/1979**, autenticato da Notaio Orefice Guido rep. 136787 racc. 4612, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 13/10/1979 ai nn.16566/12852, in forza del quale xxxxxxxx, coniugati tra loro in regime di COMUNIONE LEGALE di beni, acquistano tra gli altri la piena proprietà del cespite staggito, ciascuno per la quota di 1/2 dell'intero, da XXXXXXXX, proprietario dell'intero.

(All. 9: atto Orefice 1979)

Nell'atto la descrizione ed i dati identificativi del cespite corrispondono all'attualità.

Altresì la scrivente, ai fini della ricostruzione della legittimità del cespite, ha richiesto copia di:

- **Atto di compravendita del 04/05/1963**, autenticato da Notaio Orefice Guido rep. 37161 racc. 481, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 08/09/1963 ai nn.20187/14654, in forza del quale XXXXXXX, acquista tra gli altri la piena proprietà del cespite staggito, da XXXXXX e XXXXXXX, proprietari dell'intero ciascuno per la quota di 1/2 dell'intero.
- *(All. 9: atto Orefice 1963)*
- **Atto di divisione del 12/01/1947**, autenticato da Notaio Vella rep. 5141, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Napoli 1 il 06/02/1947 ai nn.2533,2534,2535 e 2536, in forza del

quale i germani XXXXXXX fu XXXX ed XXXXX di XXXX acquisiscono il cespite staggito tra gli altri a seguito della divisione dell'eredità della *de cuius* sig.ra XXXXXX vedova di XXXXX, proprietaria dell'intero.

(All. 9: atto Vella 1947)

C. STATO DI POSSESSO

Nel corso dei vari accessi, in data il 14 febbraio e del 21 marzo 2024, si rinveniva la presenza degli esecutati XXXXXXXX che ci consentivano l'accesso ai cespiti oggetto del pignoramento, dichiarando di occupare lo stessi stabilmente insieme alla propria famiglia.

La scrivente ha acquisito il **certificato di residenza storico** degli esecutati dal quale si rinviene che sono entrambi residenti in Napoli alla VIA GENNARO ASPRENO GALANTE Nr. 115 Pi. 1 - Quartiere Secondigliano dal 16.12.2008.

(All. 10 : certificati residenza esecutati)

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

FORMALITÀ

Dalla ispezione ipotecaria, effettuata in data 11/04/2024 presso la Conservatoria Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -ISCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 8080 Registro Generale 22766 Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio 25476/11431 del 16/05/2007.
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

(All. 11: Ispezione ipotecaria immobile)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite staggito ricade in:

- *zona sismica 7B – tavola 11 zonizzazione del territorio in prospettiva sismica foglio 8.*
- *in zona di tutela D assoggettata al PRA Piano di Rischio Aeroportuale (art. 707 D.Lgs. 96/2005 e s.m.i.), disciplinata dall'art.10 delle NTA.*

Sull'immobile non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici e paesaggistici.

Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

CONDONO

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune Napoli, non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 12: Esito istanze Ufficio Condono/Antiabusivismo)

CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI

A seguito di istanza presentata all'Agencia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

USI CIVICI

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato non risulta gravato da uso civico né da censo.

SPESE CONDOMINIALI

Gli esecutati dichiarano che non è costituito condominio e le spese condominiali sono ripartite bonariamente tra gli inquilini.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *zona sismica 7B.*
- *zona di tutela B - PRA.*

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **2.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni) previo aggiornamento della planimetria e della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**; per ripristino stato dei luoghi per abusi non sanabili **4.000,00 €**
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in **300,00 €**;
- Oneri adeguamento impianti **1.500,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

*L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".*

E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza, emerge che il fabbricato dov'è sito il cespite *de quo* è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967.

A seguito di istanza, all'uopo presentata dalla scrivente presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi del fabbricato, questi risponde che dall'ispezione dei propri archivi informatici non riscontra alcuna pratica edilizia dal 1995 e pratiche di agibilità dal 1975 associate al fabbricato del cespite staggito ed ai nominativi indicati.

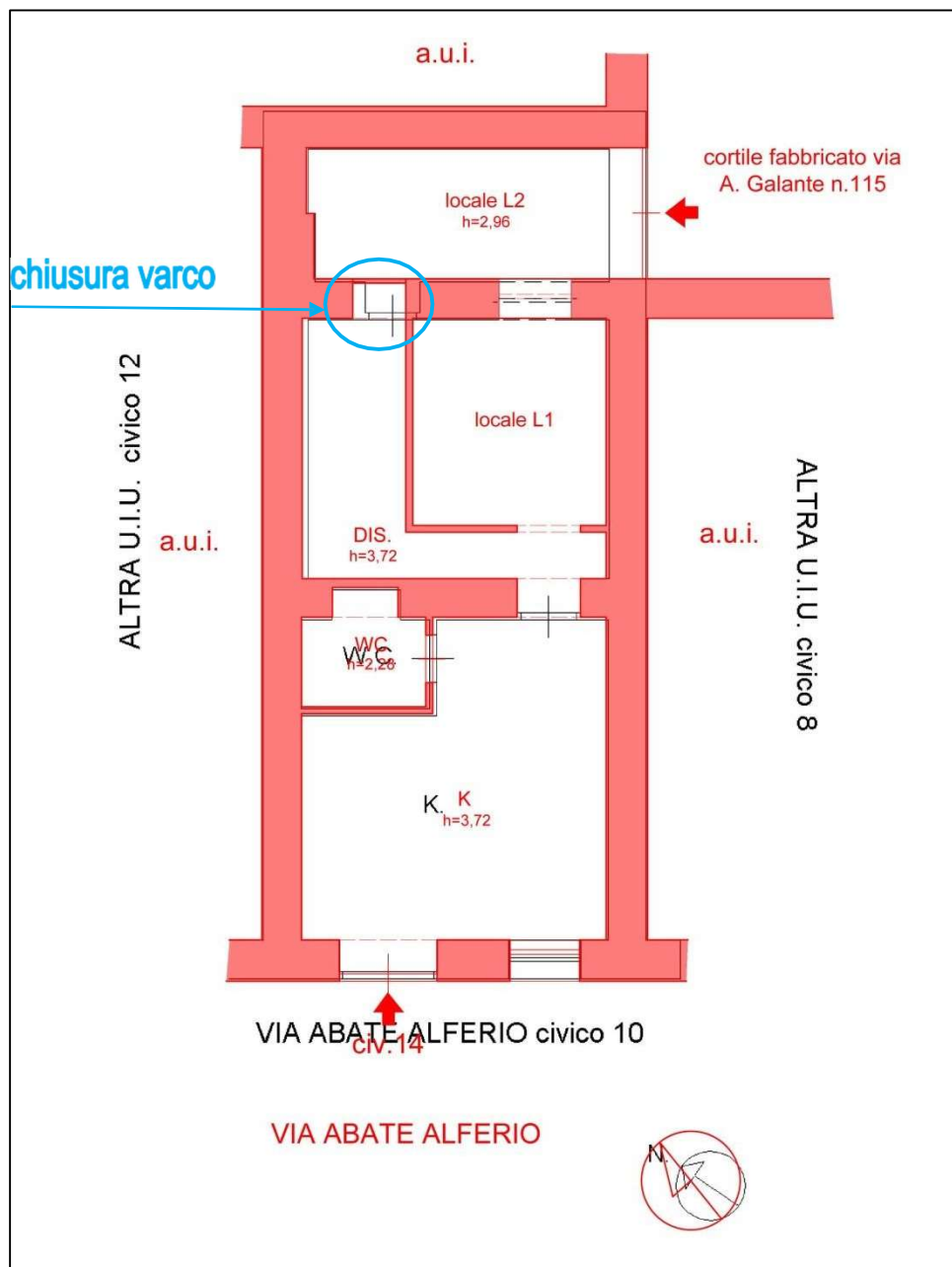
Detto ciò, dall'esamina degli atti di provenienza, antecedenti a quello ultraventennale, sino a quello datato 1947, si evince che il fabbricato del cespite è antecedente alla data di ricerca dell'ufficio preposto del Comune e che tale ricerca temporale evidentemente non può essere esaustiva.

Nel caso di specie, pur avendo riscontrato, dalle informazioni assunte dagli atti pregressi, che il primo piano del fabbricato *de quo* è stato costruito in epoca successiva al piano terra, non è fattibile appurare con certezza la data della realizzazione delle diverse parti e conseguentemente appurare la legittimità dello stesso. Di tale criticità si terrà conto nel calcolo del valore di stima finale del cespite.

(All. 13: risp. Edilizia Privata)

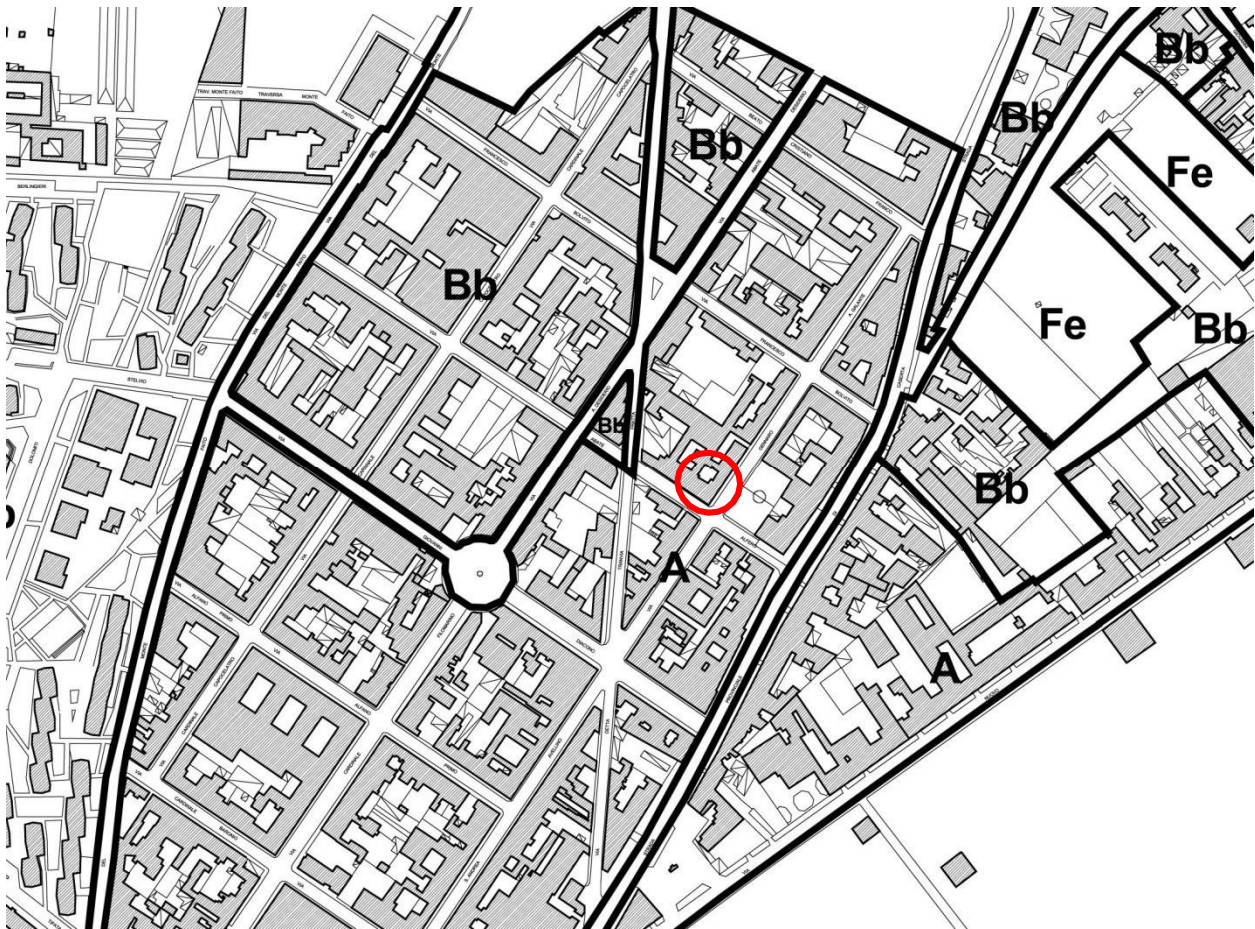
La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo economico A/3, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, unica rinvenuta agli atti del catasto. Rispetto alla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, come detto in precedenza, lo stato dei luoghi è difforme in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura del varco di accesso al locale L2, alla realizzazione di nuova apertura di accesso al locale L2 da cortile esterno.



Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

Dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona “**Insedimenti di interesse storico**” con area normativa denominata “A” del vigente Piano approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004.



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 8 - individuazione fabbricato cespite

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto (tav. 6 foglio n. 8 IV centro storico - classificazione tipologica: **Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche**) sono regolate dalla normativa tipologica riportata nella Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.92 "**Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco**", parte II, Norme d'Attuazione (N.T.A.) Disciplina del centro storico della Variante al Piano Regolatore Generale.

Specificamente per il caso in esame, esse riguardano anche:

"c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci,

ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia...".



Variante PRG tav. 7 centro storico - stralcio foglio 8 IV - individuazione fabbricato cespite

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per **diversa distruzione degli spazi interni**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, come già detto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, stimando un costo complessivo di circa **2.500,00 euro**, previo **aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**.

La difformità relativa realizzazione della bucatina di accesso del locale L2 prospiciente il cortile del fabbricato con ingresso dal civ.115 della via Gennaro Apreno Galante ha alterato il fronte interno del fabbricato. Tale intervento **non è ammesso**, si configura come abuso e difforme dalle previsioni della normativa vigente per il centro storico e **non risulta sanabile**. Si deve prevedere, quindi, l'eliminazione dell'abuso ed il ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura di tale accesso e la riapertura del varco interno che collega detto locale L2 al disimpegno. Per tale intervento si prevede un costo a forfait di circa **2.500,00 euro**, comprensivi di oneri tecnici e trasporto a discarica autorizzata.

Altresì l'altezza netta del locale bagno, pari a 2,28 m, posto al di sotto del soppalco-ripostiglio, non soddisfa i requisiti minimi ai sensi dell'art.1 del D.M. 5 luglio 1975 s.m.i. Per adeguare tale altezza a quella abitabile pertanto si dovrà rimuovere detto soppalco. Per tale intervento si prevede un costo a forfait di circa **1.500,00 euro**, comprensivi di oneri tecnici e trasporto a discarica autorizzata.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 1.500,00**.

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE). Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00**.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il cespite staggito, corrispondente al Bene 1, risulta pignorato per l'intero, è di esclusiva proprietà dell'esecutato XXXXXX, per la quota di 1/1. Valutando consistenza e tipologia dell'immobile, **se ne considera la vendita in un unico lotto contrassegnato come "LOTTO 1"**.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli (NA), fascia Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico), per la zona E34, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1400	L	2,9	4,4	L
Box	NORMALE	910	1400	L	3,8	5,8	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, medesima fascia, per la via Abate Alferio, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita			Per la locazione		
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 946	Euro 1.192	Euro 1.439	Euro 2,21	Euro 2,92	Euro 3,62

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la vendita un valore tra 1.083,00 €/mq e 1.620,00 €/mq e per la locazione valore medio di 3,50 €/mq.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.200,00 €/mq
- Per la locazione: 2,90 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 2,90 €/mq x 61 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (176,90 euro x 12 mesi) = euro 2.122,80

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 2.122,80 = 424,56 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 2.122,80 - 424,56 = \mathbf{1.698,24}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel Comune di Napoli, quartiere Secondigliano, che ha una popolazione di circa 910.439 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{1.698,24}{0,025}$$

V_m = 67.929,60 euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di piccolo taglio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,04$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero

avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è sufficiente, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,98$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame non vi sono pertinenze esclusive, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 0,98$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano terra: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano terra si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Non tutti gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 0,98$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente

posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = \mathbf{0,88}$$

La superficie commerciale è pari a 61,00 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.200,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.200,00 \times 0,88 \times 61,00$$

$$V_m = \mathbf{64.536,57 \text{ euro}}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (67.929,60 + 64.536,57) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 66.233,09}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 66.233,09 / 61,00 \text{ mq} = 1.085,78 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **2.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni) e aggiornamento della planimetria e della superficie catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**; per ripristino stato dei luoghi per abusi non sanabili **4.000,00 €**; per redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro **300,00**; per oneri adeguamento impianti **1.500,00 euro**.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo*

stato di possesso. Nel caso in esame, anche in considerazione della criticità imputabile alle verifiche associate al titolo legittimante il cespite, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 15%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 15\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 400,00 + € 2.500,00 + € 4.000,00 + € 1.500,00 + 300,00 = € 8.700,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 66.233,09 - € 8.700,00) - 15\% = € 48903,03$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 48.900,00}}$$

5. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 16.04.2024, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo p.e.c., la relazione preliminare alle parti costituite, al nominato custode giudiziario ed a mezzo raccomandata a/r agli esecutati.

(All. 14 - Ricevute trasmissione bozza).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato del **Lotto 1** che risulta pari a € **66.233,09** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa € **48.900,00**.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Come richiesto dal mandato si allega alla presente relazione il prospetto sintetico dell'Esperto.
(All. 15 scheda sintetica)

Napoli, 16 aprile 2024

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)