

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 432/2024

G. E. dott.ssa TRIGLIONE Lorella

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Perizia di stima immobiliare

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	5
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	18
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	20
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	30
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	32
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	33
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	35
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	39
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	39
FORMALITÀ	39
VINCOLI	40
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	40
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	40
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	40
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	41
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	41
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	42
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	50
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI	50
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	51
7. CONCLUSIONI	51

ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 432/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n. 7 provenienza;
- n. 8 risp. Comune legittimità;
- n. 9 Concessione edilizia n. 83/89;
- n. 10 certificato residenza;
- n. 11 Ispezioni ipotecarie;
- n. 12 certif. usi civici;
- n. 13 estratto matrimonio;
- n. 14 ricevute trasmissione perizia;
- n. 15 perizia privacy.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

Non costituito.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Melito di Napoli (NA),
via dei Glicini n. 16, Piano rialzato (terra catastale), Interno 1.
Identificata al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 2 P.lla 1599 Sub. 2, cat. A/2.**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord, iscritta all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici d'Ufficio (Decreto n. 109 del 4 agosto 2023) con n. 862, nominata *esperto stimatore* in data 16/12/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] 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 23/12/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lorella Triglione le affidava il seguente mandato.

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 Melito di Napoli – U.T.C. e 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

Il giorno **23.01.2025**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario avv. D'Arcangelo Marco, previa comunicazione all'esecutato, presso il cespite pignorato per effettuare il primo accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] che ne consentiva l'accesso, dichiarando di occupare lo stesso stabilmente. La scrivente esperiva i rilievi peritali di rito, verifiche, necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale sopralluogo)

5. 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 RGE 432/2024)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Agli atti della procedura risulta la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c. datata 31.10.2024. Nella certificazione notarile per [REDACTED] vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali e pregressi, le iscrizioni e trascrizioni del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti *inter vivos e mortis causa* idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, atto di compravendita del [REDACTED]

A detta certificazione sono allegati gli estratti catastali storici del cespite e della particella su cui è stato realizzato il suo fabbricato.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 29/10/2024 r.g n. 51901 r.p. n. 40826. Pignoramento notificato a mani il 25/09/2024.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni.

In riferimento alla certificazione notarile *de qua*, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato, a partire dai titoli ante-ventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

La scrivente estrae presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'ulteriore documentazione catastale occorrente. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo di provenienza del debitore**, che è stato acquisito dalla scrivente. In forza dell'atto di [REDACTED]

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per la quota di 1/1 della proprietà.
Alla data della notifica del pignoramento (25/09/2024) e della relativa trascrizione (29/10/2024), l'unità immobiliare costituente il lotto in esame risulta nella titolarità del soggetto esecutato, per la quota 1/1 della proprietà, in conformità con quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

"appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), della consistenza catastale di 6 (sei) vani; confinante con viale condominiale e cortile per due lati; riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 2 p.lla 1599 sub.2, via dei Glicini n.16, piano T int.1 cat. A/2, cl.3 vani 6, rendita catastale euro 371,85".

I dati dello stesso, agli atti del N.C.E.U. attuali, sono i seguenti:

" Fig. 2 P.lla 1599 Sub. 2, cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, sup. totale: 108 m², sup. totale escluse aree scoperte: 98 m², r.c. euro 371,85. Via dei Glicini n. 16, Piano T, Interno 1".

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

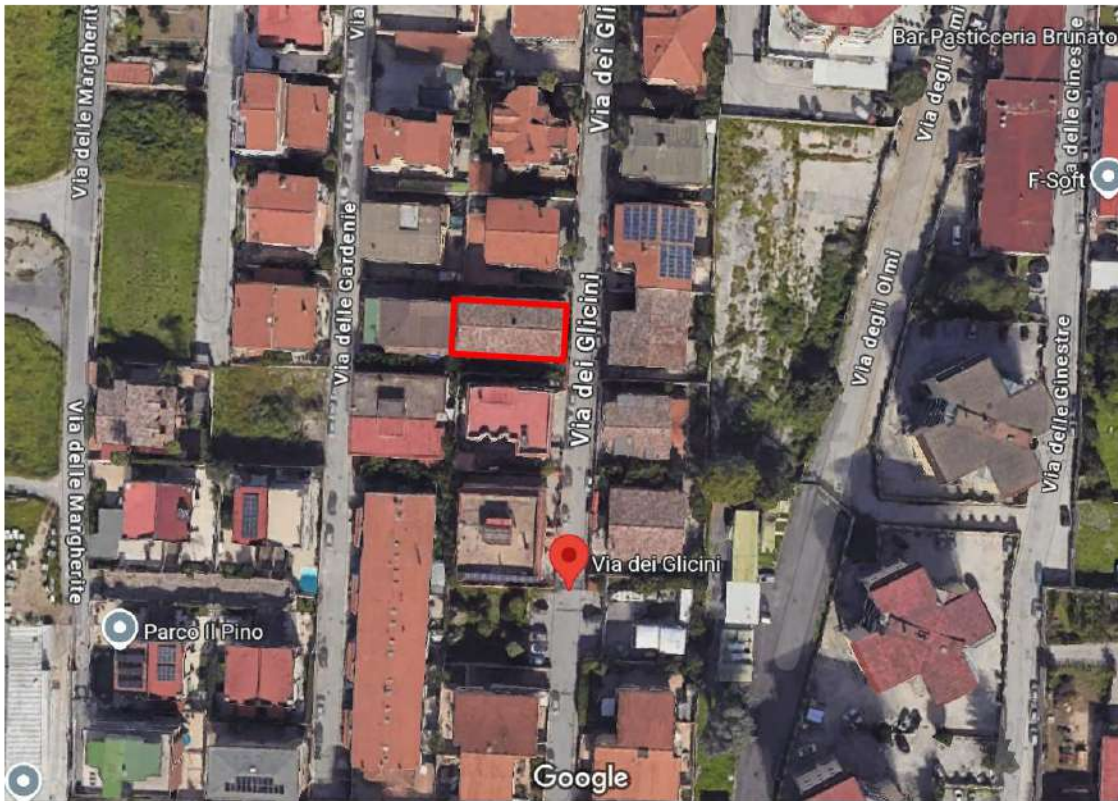
Per quanto attiene la planimetria del cespite, si precisa sin da ora che nel complesso lo stato di fatto è conforme al grafico catastale.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

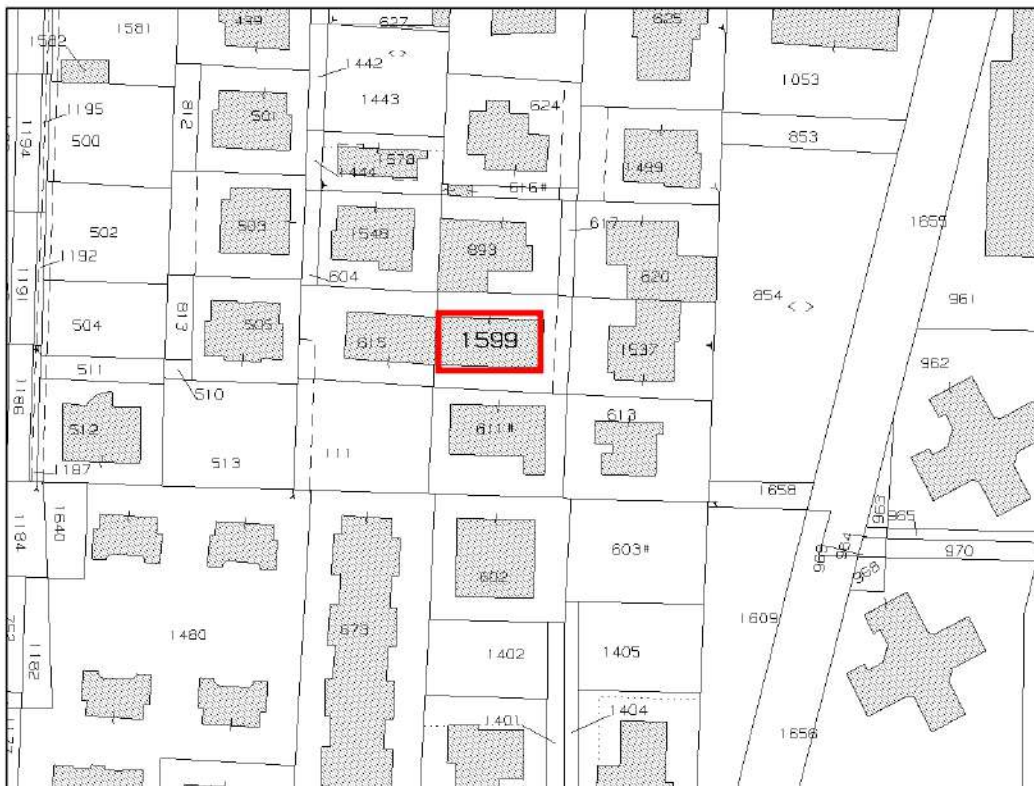
La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO.**

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Si può facilmente dedurre che, la sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.



inquadramento territoriale - fabbricato cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappale terreni foglio 2 p.lla 1599 –
indicazione fabbricato cespite pignorato

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento di tipo civile di medie dimensioni ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), via dei Glicini n. 16, piano rialzato (terra catastale), int. 1, ubicato in un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di tripla esposizione nord-est-sud. Composto di ingresso-soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno ed ampia balconata. Confina ad ovest con vano scala ed a.u.i. (int. 2) e per restanti versanti con cortile condominiale

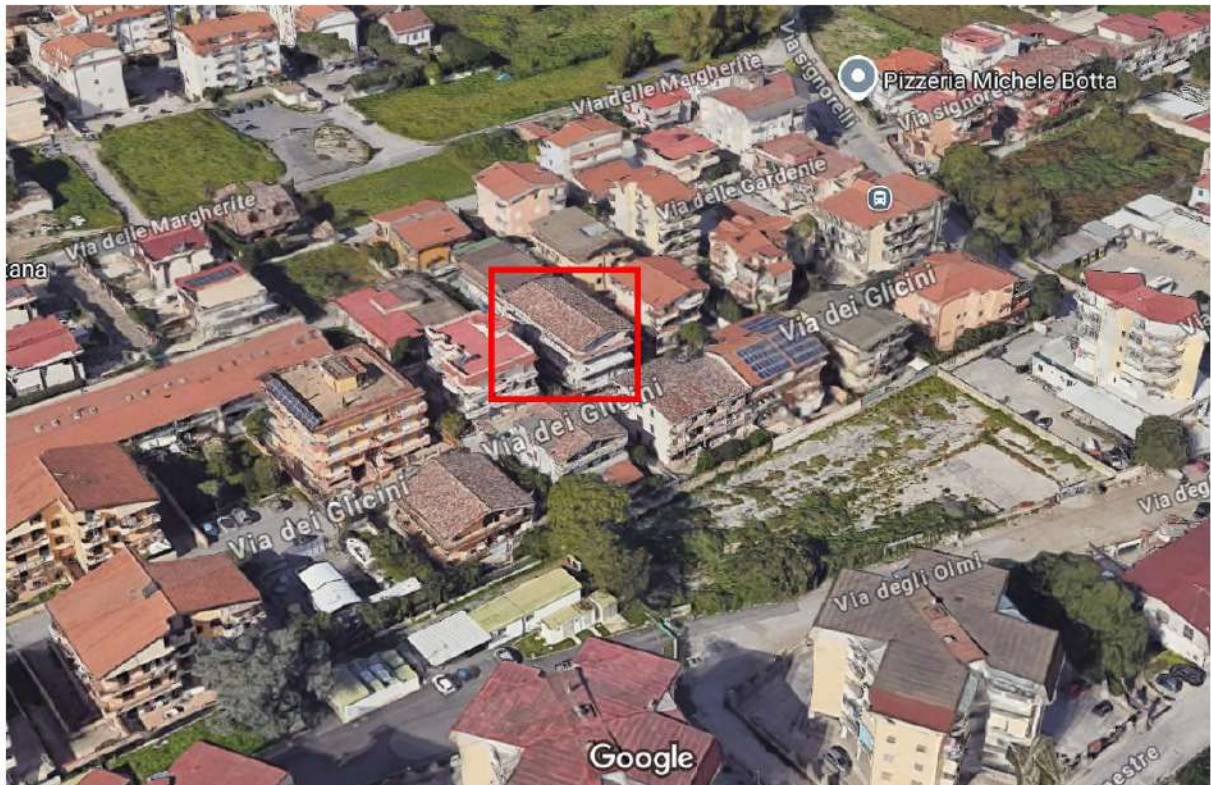
Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, di altezza media di tre piani fuori terra. La zona è servita da uffici pubblici, negozi, scuole, bar e chiese. Trattasi di un'area urbana semiperiferica, servita da una buona rete stradale, caratterizzata da un limitato traffico veicolare. I collegamenti con i Comuni limitrofi avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla strada provinciale 1, Strada Provinciale ex strada statale 162, strada provinciale asse Melito-Scampia. Il fabbricato del cespite è ubicato altresì nelle immediate vicinanze della stazione della Metropolitana di Melito di Napoli in corso di realizzazione ed attualmente non ancora funzionante.

Il fabbricato del cespite *de quo*, in c.a. con solai latero-cemento, forma rettangolare, è composto di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con cortile comune.

Confina a sud con p.lla 611, ad est con via dei Glicini, ad ovest altro fabbricato p.lla 615, a nord con p.lla 893. Al suo esterno si presenta in discreto stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore chiaro. La copertura è a doppia falda.

Varcando il cancello in ferro pedonale e carrabile al civ.16 di via dei Glicini, dove sono presenti i citofoni, ci si immette nel viale comune, alla cui destra vi è il portone, in alluminio anodizzato bianco e vetro, di accesso al fabbricato del cespite staggito. Non è presente l'ascensore.

Varcato tale portone, alla destra della rampa di scale che sul conduce al pianerottolo comune del piano rialzato è ubicata la porta di caposcala del cespite pignorato, al cui esterno è presente il campanello e non vi è targhetta con nominativi.



Inquadramento territoriale – fabbricato del cespite



Inquadramento territoriale – fabbricato del cespite



Via dei Glicini - Accesso civ.16



Portone accesso fabbricato



Cortile comune – affacci cespite staggito



Via dei Glicini – indicazione affacci cespite staggito



piano rialzato - porta caposcala cespite



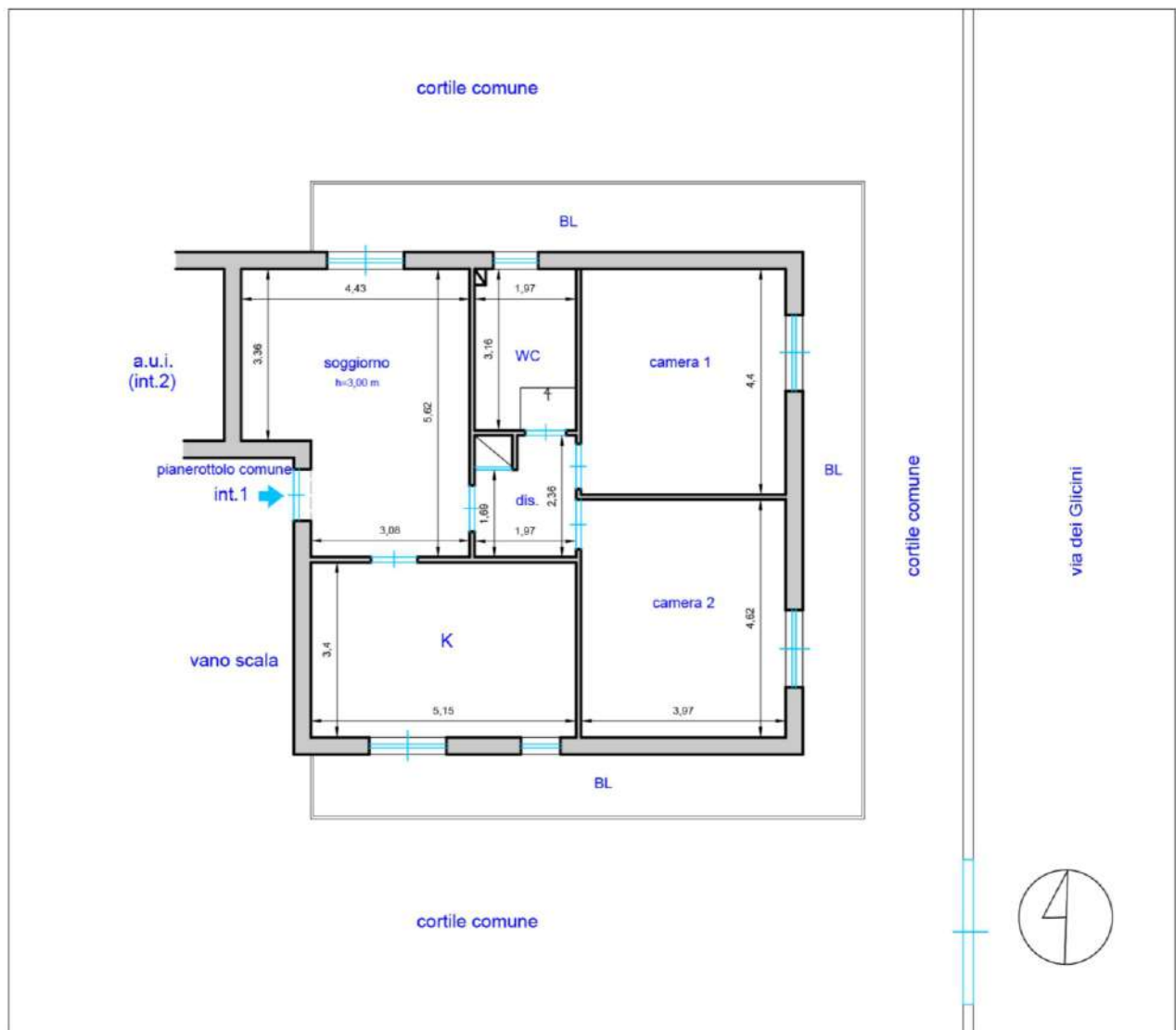
piano rialzato - porta caposcala cespite int.1

Varcando la porta di caposcala ci si immette nell'ingresso costituente unico ambiente con il soggiorno ubicato alla sua sinistra, dotato di porta-finestra prospiciente nord. Alla destra dell'ingresso si accede alla cucina K, dotata di porta-finestra e finestra prospicienti sud. Proseguendo dall'ingresso si accede al disimpegno in cui frontalmente affacciano le due camere L1 e L2, dotate ciascuna di porta-finestra, prospiciente est su via dei Glicini, ed a sinistra il bagno WC dotato di finestra. Le bucature esterne dei suddetti locali affacciano sulla lunga balcona a "C" che circonda il cespite.

Con l'ausilio della planimetria che segue e della documentazione fotografica, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del cespite *de quo*.

STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento piano rialzato int.1 (C.F. fg.2 p.Ila 1599 sub.2)



planimetria stato dei luoghi

L'appartamento si presenta in medie condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti presentano una copertura piana di altezza di circa 3,00 m. Le tramezzature degli ambienti hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 33 cm. Gli infissi esterni sono realizzati in pvc, con persiane esterne a battente del tipo "napoletane" in ferro di colore grigio. Le porte interne sono in legno e vetro tipologia a battente. Le finiture sono di media qualità. Le superfici delle pareti di tutti gli ambienti sono trattate con pittura di colore chiaro, quelle della cucina con carta da parato a fantasia. La parete della zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle rettangolari di tonalità chiara a circa 2,60 m. Nel bagno WC il rivestimento a parete di piastrelle quadrate e listelli in gres porcellanato di tonalità chiara arriva a circa 2,50. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati di color bianco. La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle rettangolari di tonalità chiara, quella della balconata di piastrelle rettangolari di piccolo formato dai toni del bianco. Sul lato sud della balconata è presente una piccola veranda-ripostiglio realizzata con infisso in alluminio di colore bianco e vetro.

Criticità:

Si evidenzia che su parte del soffitto e sommità di alcune pareti del locale bagno si riscontrano macchie, rigonfiamento, spellatura della tinteggiatura e muffa. Ad una prima analisi visiva ascrivibili a protratti fenomeni di condensa di acqua imputabili ad una cattiva areazione dell'ambiente in occasione dell'utilizzo della doccia ivi presente.

Altresì alcune persiane esterne in ferro si presentano in cattivo stato manutentivo e sono caratterizzate nella parte inferiore da ruggine diffusa.

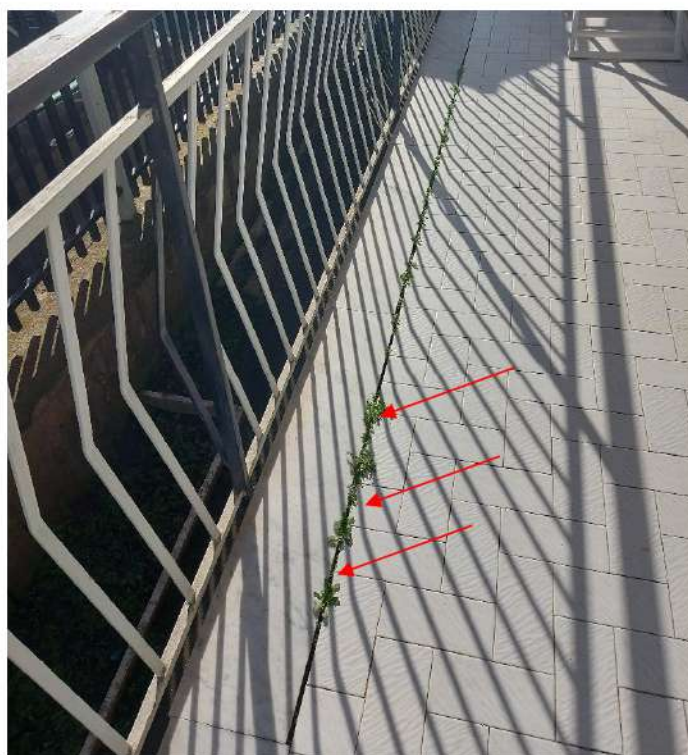
Alcuni tratti della pavimentazione della balconata presentano uno stato di degrado, con presenza di efflorescenze ed elementi vegetativi sintomatici di perdita di aderenza della pavimentazione alla guaina sottostante.



Locale bagno – indicazione presenza fenomeni umidità



Persiana – degrado superficie inferiore



Part. pavimentazione balconata – degrado vegetativo

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;
- impianto di condizionamento;
- impianto citofonico.

Il cespite non è dotato di allaccio al gas di città.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

▪ Ingresso – soggiorno	Sup.	22,26 mq
▪ disimpegno	Sup.	4,19 mq
▪ cucina	Sup.	17,80 mq
▪ WC = bagno	Sup.	6,23 mq
▪ L1 = camera	Sup.	17,73 mq
▪ L2 = camera	Sup.	18,80 mq
▪ BL = balconata	Sup.	40,00 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento	Sup.	87,00 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	40,00 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, disimpegni, 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 appartamento	Sup.	99,50 mq
Superficie omogeneizzata balconata (30% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconata (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	1,50 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	<u>Sup.</u>	<u>108,50 mq</u>

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 30% 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; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si 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 D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) sono forfettariamente pari a **euro 3.500,00**.

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**.

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)



Ingresso



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno verso ingresso



Cucina



Cucina



Disimpegno



Disimpegno



Bagno



Bagno



camera L1



camera L1



camera L2



Camera L2



Camera L2



Balconata prospiciente sud (ingresso fabbricato)



Balconata prospiciente est (via dei Glicini)



Balconata prospiciente nord (cortile comune)



Affaccio su via dei Glicini



Affaccio su via dei Glicini

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) come segue:

"Fig. 2 P.lla 1599 Sub. 2, cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, sup. totale: 108 m², sup. totale escluse aree scoperte: 98 m², r.c. euro 371,85. Via dei Glicini n. 16, Piano T, Interno 1".

Il fabbricato dov'è ubicato il cespite insiste sul suolo in C.T. del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 2 p.lla 1599 (ex p.lle 610 e 618) in linea con quanto riscontrato sui luoghi. Come detto, la sagoma dell'edificio riscontrata a seguito di sopralluogo risulta sovrapponibile e quella del mappale terreni.

La visura catastale storica del cespite staggito ricopre il periodo che va dall'attualità alla data posteriore l'impianto meccanografico (30/06/1987) del 27/04/2011 afferente alla sua costituzione. Tale data non ricopre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto di divisione con cui l'esecutato diviene proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile staggito.

Dalla visura storia della p.lla terreni su cui insiste il fabbricato del cespite *de quo*, si evince che essa è stata generata dalla soppressione in data 07/04/2011 della p.lla 610 e comprende la p.lla 618 del fg. 2.

Catastalmente il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali.

Le variazioni riguardano:

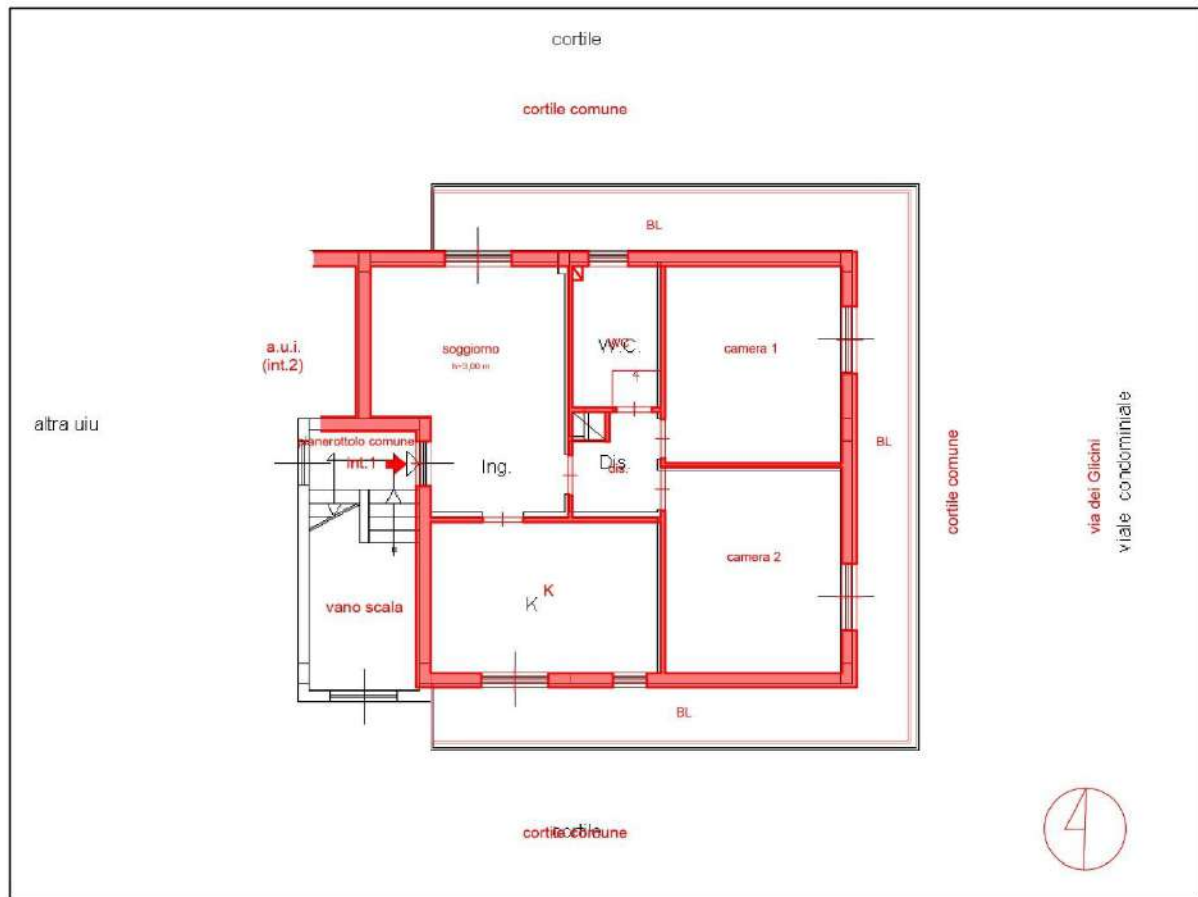
27/04/2011 COSTITUZIONE Pratica n. NA0404769; **28/11/2011** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. NA0993579; **09/11/2015** Superficie di Impianto Dati relativi alla planimetria del 27/04/2011, prot. n. NA0404769.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica cespite, visura catastale storica terreno fg. 2 p.lla 1599; planimetria catastale attuale)

I dati catastali identificativi (foglio, particella e subalterno) del bene oggetto del pignoramento trovano corrispondenza a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore ai fini della sua esatta identificazione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale datata 27/04/2011. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

Tralasciando le imprecisioni grafiche della planimetria catastale, che non fa sovrapporre il perimetro a sud ed est della superficie della balconata, si evince che lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale.



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto. La superficie catastale totale indicata nella visura del cespite è conforme a quella del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, mentre quella totale escluse aree scoperte risulta lievemente difforme.

La scrivente ha altresì presentato istanza all'U.T.C. di Melito di Napoli (NA) al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio non rinviene alcuna pratica afferente all'immobile *de quo* né ai nominativi dei proprietari attuali e pregressi.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: appartamento

Piena proprietà di appartamento tipo civile di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), via dei Glicini n. 16, piano rialzato (terra catastale), int. 1, ubicato in un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di tripla esposizione nord-est-sud. Composto di ingresso-soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno ed ampia balconata. Confina ad ovest con vano scala ed a.u.i. (int. 2) e per restanti versanti con cortile condominiale.

Superficie commerciale totale di 108,50 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) al Fig. 2 P.III 1599 Sub. 2, cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, sup. totale: 108 m², sup. totale escluse aree scoperte: 98 m², r.c. euro 371,85. Via dei Glicini n. 16, Piano T, Interno 1.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dov'è ubicato il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Melito di Napoli (NA) con **Concessione Edilizia n. 83/89 prot. n. 8402** rilasciata dal Sindaco del Comune di Melito di Napoli (NA) in data 14/12/1989.

Tuttavia, tale fabbricato è stato realizzato in maniera difforme rispetto allo stato legittimato; nello specifico, tra le riscontrate difformità, risulta mancante anche l'intero volume del cespite pignorato. Ne consegue che il cespite in questione, realizzato in data posteriore al 01.09.1967, per il quale non si rinviene presso l'U.T.C. di Melito di Napoli la presentazione di ulteriori titoli legittimanti, qualsivoglia domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003 e per il quale non è prevista sanatoria dalla normativa vigente, **è da ritenersi totalmente abusivo.**

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Per il fabbricato del cespite in questione non è costituito condominio.

PREZZO BASE _{piena proprietà} = 78.953,70 €

PREZZO BASE CORRETTO _{piena proprietà} = **71.400,00 €**

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza esecutato:

— [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], coniugato in regime di separazione di beni (già proprietario per la quota di **333/1000** del diritto di proprietà), ha acquisito la piena proprietà del cespite pignorato da: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] celibe, per la quota di **55/1000** del diritto di proprietà e [REDACTED]
[REDACTED], coniugata in separazione dei beni, per la quota di **56/1000** del diritto di proprietà.

— [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in forza della quale [REDACTED]
[REDACTED] del diritto di proprietà, in qualità rispettivamente di coniuge e figli, hanno ereditato, tra l'altro, dal *de cuius* [REDACTED]
[REDACTED] del diritto di proprietà del cespite pignorato.

— [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (in regime di separazione di beni), per la quota di **1/18** ciascuno del diritto di proprietà, tra gli altri, del cespite *de quo* contro [REDACTED], proprietario per la quota di **3/18** del diritto di proprietà.

Titolo traslativo *inter vivos* ultraventennale:

— [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] hanno acquistato la quota pari ad **1/3 ciascuno** del diritto di proprietà dei terreni (CT fg. 2 p.lle 610 e 618), dalla cui soppressione è scaturita la costituzione della p.lla 1599 sulla quale è stato costruito il fabbricato dell'immobile pignorato, da [REDACTED], coniugato in comunione legale di bene, proprietario esclusivo.

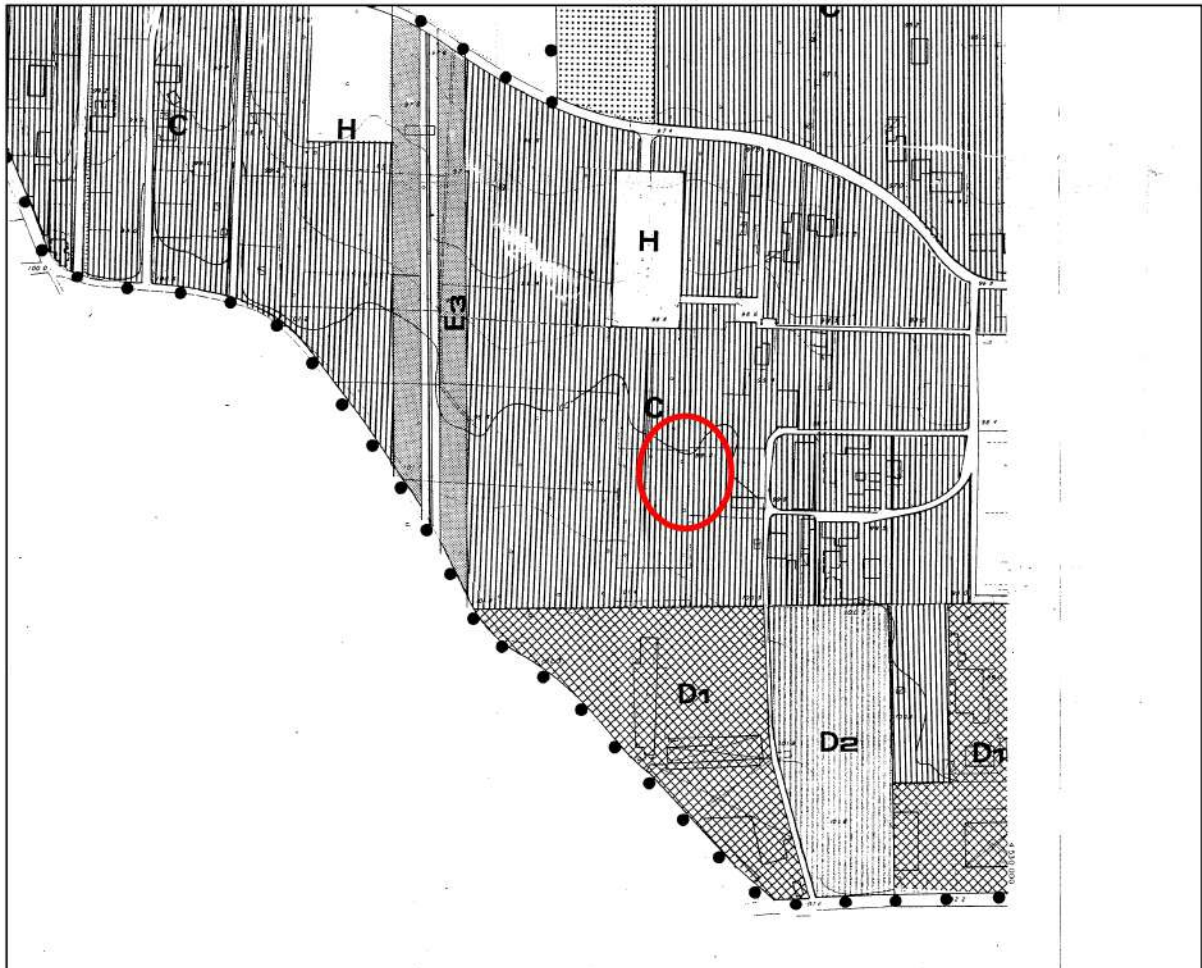
Nell'atto si precisa che trattasi di "*zona di terreno alla località Signorelli della superficie di are cinque e centiare cinquantasette pari a metri quadrati cinquecentocinquantesette circa (mq 557)...*Dati catastali foglio 2 particelle 610, are 2,77 e 618, are 2,80, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(All. 7: titoli provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso l'area tecnica del sito del Comune di Melito di Napoli (NA) e dalla consultazione della *tavola della Zonizzazione foglio n.2* del suo **PRG** (Piano Regolatore Generale), approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.12 del 16/10/1987, si evince che il fabbricato del cespite ricade nella **zona C "Zona residenziale di Espansione"**, sottoposta alle prescrizioni contenute nella **Normativa Tecnica di Attuazione (N.T.A.)**. Nello specifico l'attività edilizia in tale zona è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati esecutivi o a lottizzazione convenzionata (art.8 legge 06.08.67 n. 765) con le prescrizioni di cui ai punti 1 e 2 del capo III, titolo III, della L.R. n. 14/1962.



PRG stralcio fg. 2 zonizzazione - indicazione area fabbricato cespite pignorato

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo civile A/2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli, ed esaminati tutti gli atti di provenienza del cespite oggetto della procedura, emerge che il fabbricato dov'è sito il cespite *de quo*, **costruito in data posteriore al 01/09/1967**, è legittimato a seguito di **Concessione Edilizia n. 83/89 prot. n. 8402** rilasciata dal Sindaco del Comune di Melito di Napoli (NA) in data 14/12/1989.

L'U.T.C. di Melito di Napoli (NA), a seguito di istanza all'uopo inviata dalla scrivente in data 23/01/2025 al fine di verificare detta Concessione e reperire tutte le informazioni afferenti alla legittimità edilizia ed urbanistica del cespite *de quo*, rinviene e fornisce copia della **Concessione Edilizia n. 83/89 prot. n. 8402** rilasciata dal Sindaco del Comune di Melito di Napoli (NA) in data 14/12/1989, ai sigg. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per la *costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da realizzarsi in via Signorelle* al fg. 2 p.lle 610 e 618. Comprensiva di tutta la documentazione ad essa afferente quale domanda di concessione edilizia, relazione tecnica, elaborati grafici, copie pagamenti (oneri, oblazione e diritti segreteria), titolo di provenienza, certificato di destinazione urbanistica.

L'ufficio tecnico non rinviene qualsivoglia Certificato di Agibilità/Abitabilità.

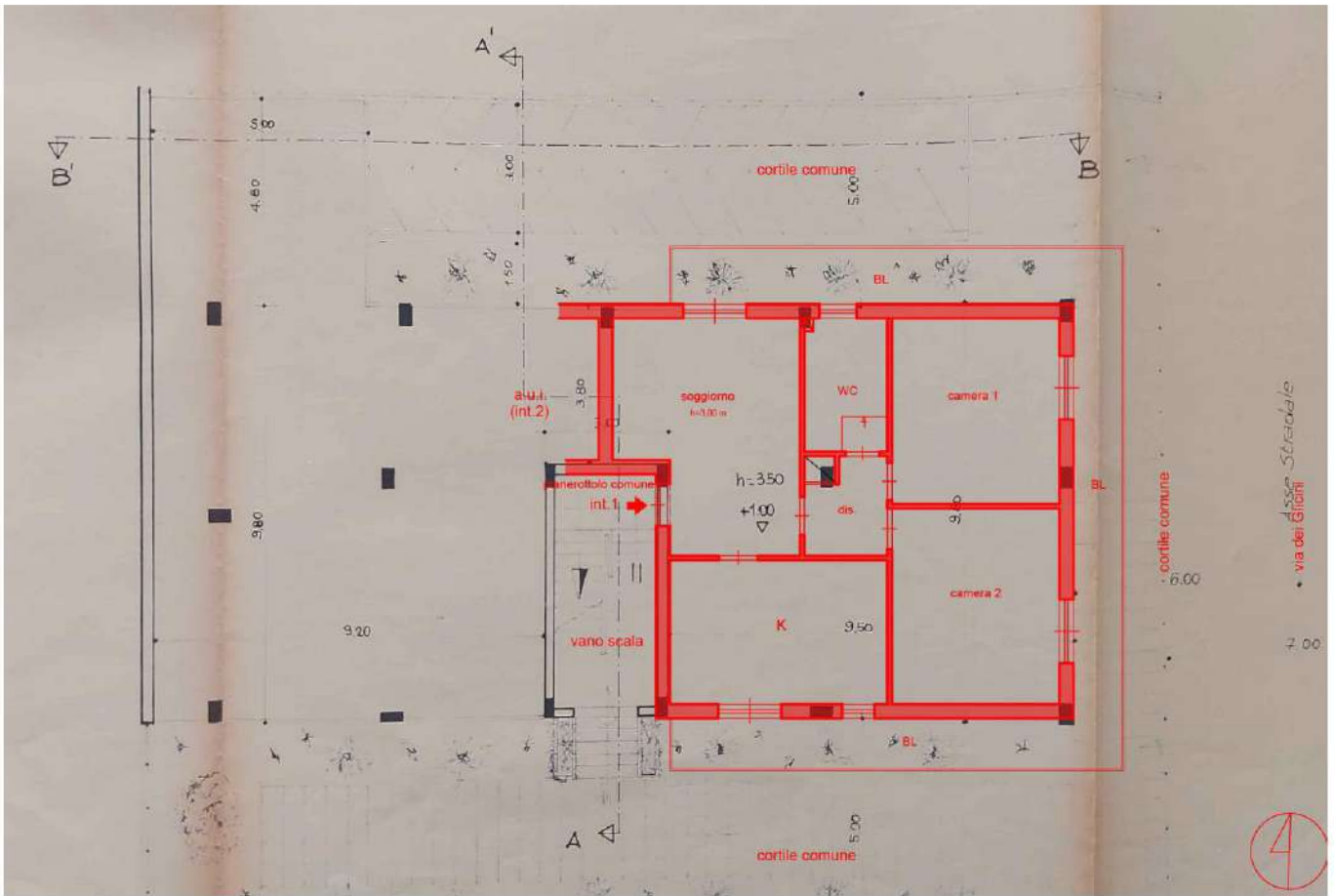
(All. 8 risp. Legittimità/ordine demolizione; All. 9: Concessione edilizia n. 83/89)

Tuttavia, dall'esamina di tutta la documentazione afferente alla Concessione *de qua* emerge che il fabbricato del bene staggito è stato realizzato in maniera difforme rispetto allo stato legittimato. Si evince infatti che il menzionato titolo abilitativo è stato rilasciato per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, composto al piano cantinato da garage, al piano rialzato da porticato, al primo piano da n.2 appartamenti ed al secondo piano da n.1 appartamento con terrazzo.

In particolare al piano del cespite pignorato lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, risulta DIFFORME rispetto a quello dei grafici assentiti.

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria del cespite (in rosso) con quella del corrispondente piano assentito (in nero); dalla comparazione si evince chiaramente che nei grafici assentiti il piano in questione è costituito da porticato e dalla volumetria del corpo scala **e risulta mancante l'intera volumetria costituente il cespite *de quo*.**

In linea con quanto riscontrato in tutti gli ulteriori elaborati grafici (prospetti/sezioni) ed esplicitato nella relazione tecnica-descrittiva in merito alle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato oggetto della suddetta Concessione.



Piano rialzato – comparazione stato dei luoghi con stato assentito

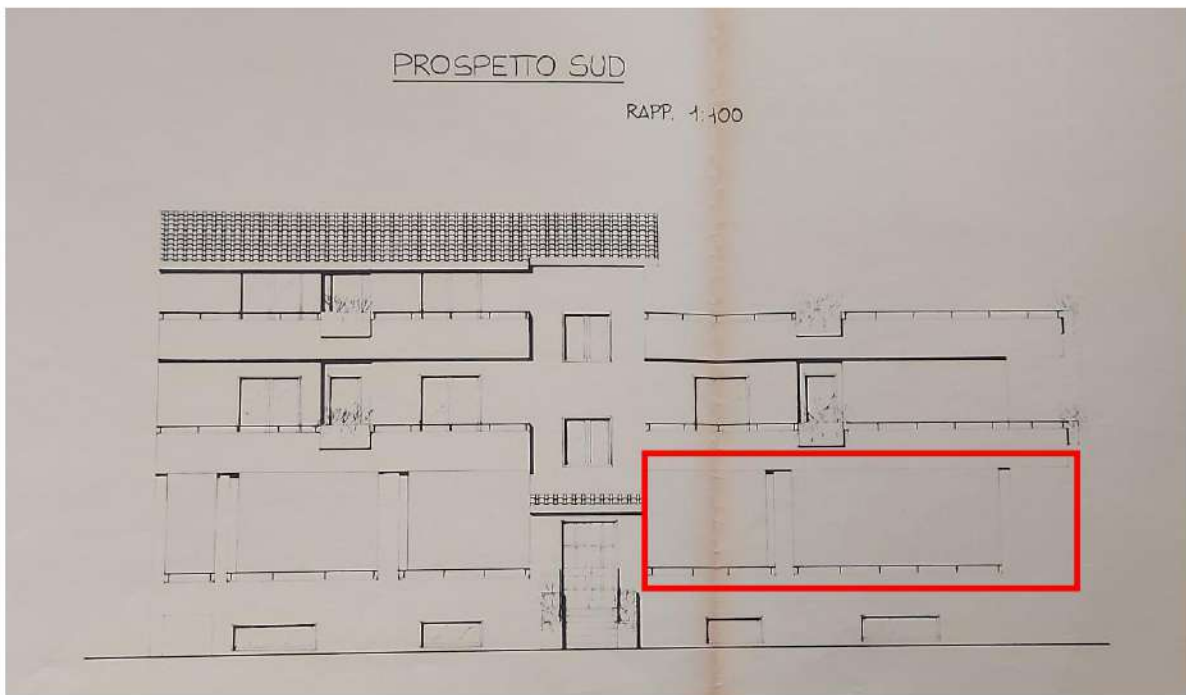


Grafico concessione - Prospetto sud – indicazione ubicazione volumetria cespite pignorato

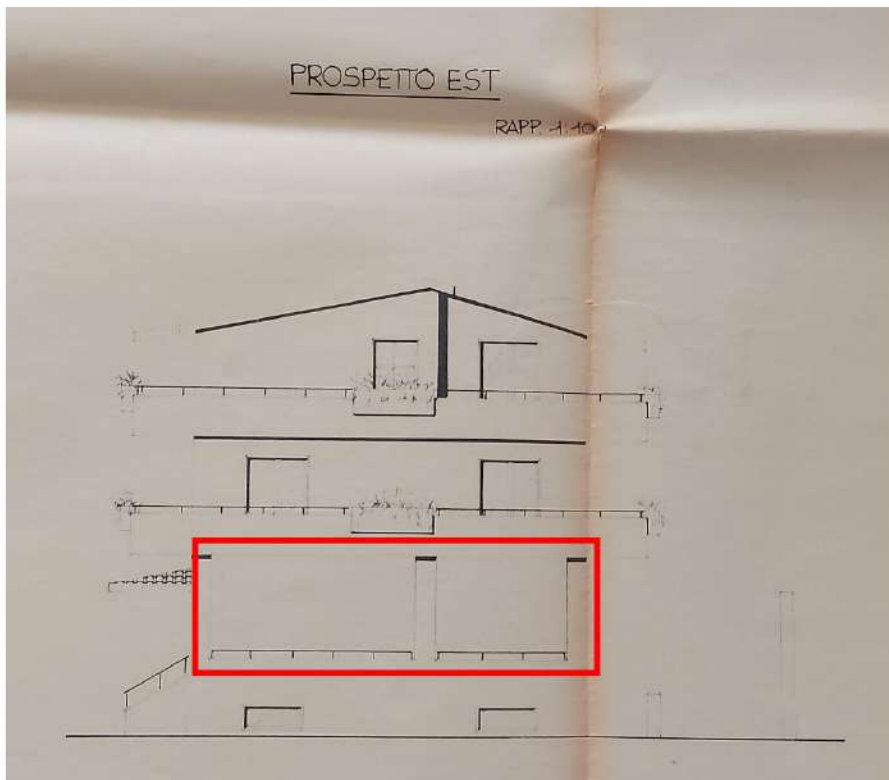


Grafico concessione - Prospetto est – indicazione ubicazione volumetria cespite pignorato

Altresì l'U.T.C. di Melito di Napoli non rinviene la presenza di pratiche autorizzative, istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi, precedenti di contenzioso amministrativo, ordinanze di demolizione, sequestro e acquisizione al patrimonio comunale imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 8 risp. Legittimità/ordine demolizione)

Detto ciò, **il cespite pignorato**, non legittimato dalla Concessione *de qua*, realizzato in data posteriore al 1 settembre 1967, per il quale non si rinviene presso l'U.T.C. di Melito di Napoli la presentazione di ulteriori titoli legittimanti, qualsivoglia domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003 e per il quale non è prevista sanatoria dalla normativa vigente, **è da ritenersi totalmente abusivo**.

Detto abuso edilizio rientrerebbe, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in

materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003 oltre al fatto che non si riesce a collocare con certezza alla data del 31/03/2003 tutti gli interventi eseguiti.

Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza, neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

Orbene, non essendo state riscontrate per il bene staggito presso l' U.T.C. di Melito di Napoli ordinanze di demolizione, questo risulta appetibile sul mercato immobiliare, anche in considerazione del valore d'uso di cui potrà usufruire l'aggiudicatario. Tuttavia, trattandosi di un bene non legittimo, non potrà essere trasferito con atti *inter vivos* ma solo *mortis causa*. Detto ciò, il bene in questione sarà stimato con il Valore d'uso.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Il giorno 23 gennaio 2025, si effettuava il sopralluogo presso il cespite pignorato, sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato [REDACTED], che ne consentiva l'accesso, dichiarando di occupare lo stesso stabilmente.

In linea con quanto emerge dal certificato di residenza dell'esecutato, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Melito di Napoli (NA).

(All. 10 : certificato residenza)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Napoli 2, sull'immobile oggetto di pignoramento e sull'esecutato, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO** della seguente procedura esecutiva.

(All. 11: Ispezioni ipotecarie)

VINCOLI

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di vincoli storico-artistici, paesaggistici nè altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

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

- spese verifica impianti alla normativa vigente, stimate in **3.500,00 €**.
- Spese attestato prestazione energetica (APE), stimate in **300,00 €**.

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*.

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".*

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza presentata all'Agenzia 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 immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dal certificato rilasciato dall'ufficio usi civici della Regione Campania, all'uopo richiesto dalla scrivente, risulta che *“nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 5 Marzo 1928, relativa al Comune di Melito di Napoli (NA), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune **non vi sono terreni gravati da usi civici**”.*

(All.12 certif. usi civici)

NON risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, alberghieri, diritti reali a favore di terzi, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale.

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

L'esecutato dichiara che non sussiste condominio e amministratore condominiale. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima dell'immobile oggetto di codesta procedura esecutiva proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Melito di Napoli (NA) Fascia/zona: SEMICENTRO: VIA SIGNORELLE, VIA PO, per la zona C2, 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	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1150	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1700	L	3,7	5,7	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Melito di Napoli (NA), medesima zona, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.055	Euro 1.408	Euro 1.761

Per la locazione

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,86	Euro 3,85	Euro 4,83

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente inferiori, per la locazione sono superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre del 2024. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona, le quali prevedono valori leggermente superiori a quelli medi del Borsino Immobiliare.

Paniere:

- **Agenzia Immobiliare.it – Trilocale via dei Glicini, 11, Melito di Napoli (NA). 175.000 €. 90 mq. 1.944,00 €/mq.** No Ascensore. Secondo piano di un piccolo condominio recentemente ristrutturato senz'ascensore, appartamento in di ampia

metratura con ambienti spaziosi e ben distribuiti. L'immobile si apre su disimpegno che ci accompagna al salone living con cucina a vista, ideale per chi ama gli spazi aperti. La zona notte è composta da due comode camere da letto e un bagno. Il punto di forza dell'appartamento è il balcone perimetrale, che abbraccia l'intera unità abitativa, garantendo luminosità e affaccio esterno su più lati. A completare la proprietà, un terrazzino di circa 25 mq, perfetto per momenti di relax all'aria aperta. Attualmente l'appartamento è locato con regolare contratto fino al 2027, rappresentando un'ottima opportunità sia per chi cerca un investimento sicuro che per chi desidera acquistare oggi e trasferirsi in futuro.

- **Agenzia Immobiliare.it – Trilocale via delle Ginestre 14, Melito di Napoli. 129.000 €.** 79 mq. **1.632,00 €/mq.** L'appartamento sito ad un primo piano servito da ascensore, gode di una doppia esposizione che garantisce luminosità e ventilazione naturale, dotato di riscaldamento autonomo, per un maggiore controllo sul proprio comfort abitativo e sui consumi energetici. Ha una distribuzione degli ambienti efficiente, infatti abbiamo la zona living che si compone di un accogliente ingresso in salone, con accesso diretto a un balconcino terrazzato ideale per momenti di relax, a seguire un angolo cottura funzionale e ben organizzato, con accesso a un secondo balcone, mentre la zona notte alla quale si accede mediante disimpegno, si compone di una comoda camera matrimoniale, una cameretta perfetta per bambini o come studio ed un bagno con vasca.
- **Agenzia Immobiliare.it - Trilocale via San Vito 25, Melito di Napoli. 189.000 €.** 137 mq. **1.379,00 €/mq.** Via San Vito, in parco, arioso appartamento sito al 2° piano con ascensore. Entriamo nell'ampio ingresso che ci conduce al luminoso soggiorno con balcone, il corridoio ci accompagna nella cucina abitabile con balcone terrazzato a livello. Proseguendo nella zona notte con 2 confortevoli camere e 1 bagno con vasca, un angolo lavanderia che da la possibilità di creare un secondo bagno e un ripostiglio. Oltre al balcone terrazzato a livello c'è un terrazzo di copertura al quale è possibile accedervi dalla scala condominiale dove trascorrere giornate di sole in compagnia di amici.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.470,00 €/mq
- Per la locazione: 3,90 €/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 3,90 €/mq x 108,50 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (423,15 euro x 12 mesi) = euro 5.077,80

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 5.077,80 = 1.015,56 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 5.077,80 - 1.015,56 = \mathbf{4.062,24 \text{ euro}}$$

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 Melito di Napoli (NA), che ha una popolazione di circa 35 746 abitanti per un'estensione di circa 3,81 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (5,50 – 1,50), ossia $r = 2,50 \%$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{4.062,24}{0,025}$$

$V_m = 162.489,60 \text{ €}$

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 taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **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 medio, si rinvengono delle criticità, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = -0,95$$

- **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 media, 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 media, 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 posto auto esclusivo, ma nella zona vi è facilità di parcheggio, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,02$$

▪ **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 vi è una lunga balconata, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

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 seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano primo: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano rialzato 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. Nel caso in esame il cespite è dotato di affacci su cortile interno e su strada principale, per tale coefficiente pertanto 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%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

• **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 buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,907 \approx \mathbf{0,91}$$

La superficie commerciale è pari a 108,50 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.470,00 €/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):

$$V_m = 1.470,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 1.470,00 \times 0,91 \times 108,50$$

$$V_m = \mathbf{145.140,45 \text{ €}}$$

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

$$V_m = (162.489,60 + 145.140,45) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \mathbf{153.815,02 \text{ €}}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 153.815,02 / 108,50 \text{ mq} = 1.417,65 \text{ €/mq}$$

Valore d'uso

L'immobile pignorato non è legittimato da titolo edilizio, risulta abusivo e non sanabile, tuttavia non è gravato da alcun decreto di demolizione (come certificato dall'U.T.C. di Melito di Napoli), inoltre "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Detto ciò, l'immobile *de quo* **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché tale criticità sia espressamente dichiarata nell'avviso di vendita**. Tali immobili infatti hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

La metodologia estimativa più consona è quella della determinazione del suo **valore d'uso**, inferiore al valore di mercato di un immobile legittimo.

In quest'ottica, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Melito di Napoli (NA), la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ritiene idoneo utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre.

Utilizzando la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di un'unità immobiliare destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 4.062,24 €), determinato poc'anzi con il procedimento di stima analitica, ed ipotizzando il perdurare dell'attività redditizia per i futuri 20 anni, avremo:

$$Af = 4.062,24 \text{ €} (1,02^{20} - 1)/0,025 = 78.953,70 \text{ €}$$

Valore d'uso = 78.953,70 €

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

A detto valore si sottraggono i costi (C) occorrenti per la verifica impianti e certificazione D.I.R.I. **3.500,00 €** e per la redazione dell'APE **300,00 €**.

Altresì 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, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

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

$$P = Af - C - 5\%$$

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

$$C = \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 300,00 = \text{€ } 3.800,00$$

L'immobile staggito viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), ne consegue che il suo valore sarà pari a:

$$P = (\text{€ } 78.953,70 - \text{€ } 3.800,00) - 5\% = \text{€ } 71.396,00$$

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

Valore d'uso CORRETTO = 71.400,00 €

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale eventualità. Il bene in esame risulta nella piena titolarità del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente in data 24.01.2025 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Melito di Napoli (NA), risulta che il debitore [REDACTED]

Dalle annotazioni marginali risulta che:

- con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- con provvedimento del [REDACTED] è stata omologata la **separazione consensuale fra i coniugi** di cui all'atto di matrimonio controscritto.

(All. 13: estratto matrimonio)

Dal **certificato di residenza storico**, all'uopo acquisito dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Melito di Napoli (NA), risulta che [REDACTED]

(All. 11: certificato residenza esecutato)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 17.04.2025 l'Esperto Stimatore trasmetteva la relazione a mezzo pec alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario, ed a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato.

(All. 14: Ricevute trasmissione perizia)

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della III sez. civile del Tribunale di Napoli Nord, la presente perizia unitamente a quella della privacy.

(All. 15: perizia privacy)

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà* = 78.953,70 €

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* = **71.400,00 €**

Napoli, 15 aprile 2025

L'esperto
Arch. Laura Ferrante