

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° BIS SEZIONE CIVILE

Ill.mo G.E. dott. Gabriele MONTEFUSCO del Tribunale di Napoli.

Procedura n. r. 8/2025

XXXXXXXX Spa contro XXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA

- **LOTTO UNICO:** *Appartamento sito in via Abate Gioacchino, 57, Piano Terra - Comune di NAPOLI da ripristinare in 3 box auto*



1. PREMESSA

La S.V. nominava il sottoscritto dott. arch. Vittorio De Astis, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli col n. 9880 ed inserito nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 11454, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. n° 8/2025 R.G.Es. promosso da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxIl giorno 24/02/2025 accettavo e giuravo, con dichiarazione inviata telematicamente, l'incarico di procedere alla stima di una unità immobiliari pignorato ad uso abitazione e di rispondere ai seguenti quesiti del mandato:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore...

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando— nel caso di immobili riportati in C.F. — la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di

pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: -- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via

eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici dell'acquirente

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, l'esperto indicherà: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali

scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato corso

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: • indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____); • precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); • precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, indicando: il valore del cespite per intero;-- il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero); il valore di mercato della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE** certificato di stato civile dell'esecutato. cquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto

presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come d'accordi intercorsi con il custode giudiziario, il giorno 21 marzo 2025, alle ore 14:30, avveniva l'accesso presso l'immobile pignorato consistente in appartamento sito in via Abate Gioacchino A, 57. Al sopralluogo erano presenti: il custode giudiziario, avv. Ugo Sangiovanni e la signora xxxxxxxxxxxx, occupante dell'immobile. Durante il sopralluogo la signora xxxxxxxx ci esibiva il contratto di locazione ed affermava di essere l'occupante dell'immobile con il suo nucleo familiare. Al fine di stabilire la consistenza dell'immobile provvedevo, nel corso del sopralluogo, ad un accurato rilievo fotografico e metrico.

Nei giorni successivi, all'udienza del 24/11/2025, il giudice dott. Gabriele Montefusco disponeva quanto segue:

l'esperto effettui un sopralluogo al fine di verificare la problematica di cui alla relazione del custode, predisponendo un preventivo di spesa da sottoporre al creditore, con riserva, all'esito di ogni ulteriore provvedimento.

Al fine di rispondere compiutamente alla disposizione impartitami dal giudice Montefusco, in data 2/12/2025, alle ore 10:15, avveniva il sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito a Napoli alla via Abate Gioacchino, 57, alla presenza del custode giudiziario, avv. Ugo Sangiovanni, della signora xxxxxxxx, occupante dell'immobile e del signor xxxxxxxxxxxx. Scopo del sopralluogo era verificare le condizioni del tetto dell'appartamento in cui la signora xxxxxxxx lamentava infiltrazioni di acqua piovana, infiltrazioni che la stessa signora xxxxxxxx aveva precedentemente segnalato al custode giudiziario.

Durante il sopralluogo la signora xxxxxxxx dichiarava di aver provveduto a proprie spese all'eliminazione delle suddette infiltrazione d'acqua piovana affidando ad una ditta edile i lavori di impermeabilizzazioni del tetto sovrastante. Di seguito si riporta quanto dichiarato in verbale di sopralluogo: "al fine di eliminare le infiltrazioni d'acqua piovana

provenienti dal soffitto e localizzate in cucina e camera da letto ho intrapreso a mie spese i lavori di manutenzione del sovrastante manto di copertura all'immobile . Tali lavori sono consistiti in:

- 1) Posa in opera di cemento idraulico sul tetto tutta la superficie perimetrale del tetto
ictesclusa la grondaia
- 2) Saldatura con guaina liquida
- 3) Stesura di Primer su tutta la copertura
- 4) Stesura di ore bituminosa di 4 mm di spessore su tutto il tetto
- 5) Posa in opera di Mapelastic sulle sovrapposizioni di guaina
- 6) Stesura di colorante sulla guaina

Per le lavorazioni sopra menzionata la spesa è stata di € 2.500,00.”

In sopralluogo prendevo atto di quanto dichiarato dalla signora xxxxx, in merito all'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua.

Per le spese dichiarate dall'occupante dell'immobile non è presente documentazione fiscale/contabile che ne accerti l'effettiva spesa. Gli interventi non sono stati autorizzati preventivamente dalla custodia o dal creditore precedente. Si allega computo metrico per ristrutturazione della copertura.

Nei giorni successivi agli accessi mi recavo presso i seguenti uffici pubblici per l'ottenimento delle documentazioni amministrative ricadenti sull'immobile pignorato:

- Archivio notarile di Napoli dalla quale ho ricevuto copia dei contratti di acquisto degli immobili pignorati da parte del debitore esecutato.
- Agenzia delle Territorio dalla quale ho ricevuto copia delle planimetrie e visure catastali.
- Ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Napoli

A quest'ultimi tre uffici mi sono rivolto per l'ottenimento della documentazione tecnico urbanistica riguardante gli immobili pignorati.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho, pertanto, redatto la presente relazione.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO:

QUESITO n. 1: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, depositata ai sensi dell'ex art, 567 c.p.c. , si è riscontrato che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, la quale ha attestato la provenienza del bene.

evidenziando i vari passaggi di proprietà a partire dall'ultimo titolo antecedente il ventennio che precede la data del 24.01.2025 di trascrizione del pignoramento, ed ha elencato le formalità pregiudizievoli iscritte nel ventennio preso in esame.

La scrivente ha provveduto ad acquisire sia il titolo di acquisto in capo agli esecutati che la visura di ispezione ipotecaria dal sito della conservatoria dei registri immobiliari.

In risposta al quesito la scrivente fa rilevare che:

-sulla scorta delle visure catastali storiche, effettuate al C.F. e al C.T., si è provveduto a verificare l'esistenza di continuità delle trascrizioni:

- non sono state riscontrate irregolarità nella certificazione notarile depositata, infatti essa rispetta la continuità nel periodo consultato, così come riportato nel quadro sinottico della provenienza del bene, e riferisce di atti trascritti in data antecedente di oltre 20 anni alla trascrizione del pignoramento;

- nella certificazione notarile sostitutiva sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;

- il creditore procedente ha effettuato il deposito dell'estratto di mappa catastale dell'immobile non sono stati depositati la visura catastale attuale e storica;

QUESITO n. 2: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'immobile pignorato risultano essere di proprietà del debitore esecutato:

Sxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a NAPOLI (NA) il xxxxxxxxx5 Codice fiscale xxxxxxxxxxxx per intera Proprietà;

- Appartamento sito in Napoli alla via Abate Gioacchino, n. 57 Piano T. L' immobile ha consistenza catastale di vani 3,5 confina con via Abate Gioacchino cortile, e con altre

proprietà aliena. L'immobile è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SCA, foglio 10, p.lla 256, sub. 49, via Gioacchino Abate n. 57, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 3.5



Il fabbricato, nella sovrapposizione tra l'orto foto di google earth ed il mappale catastale, sono coincidenti,

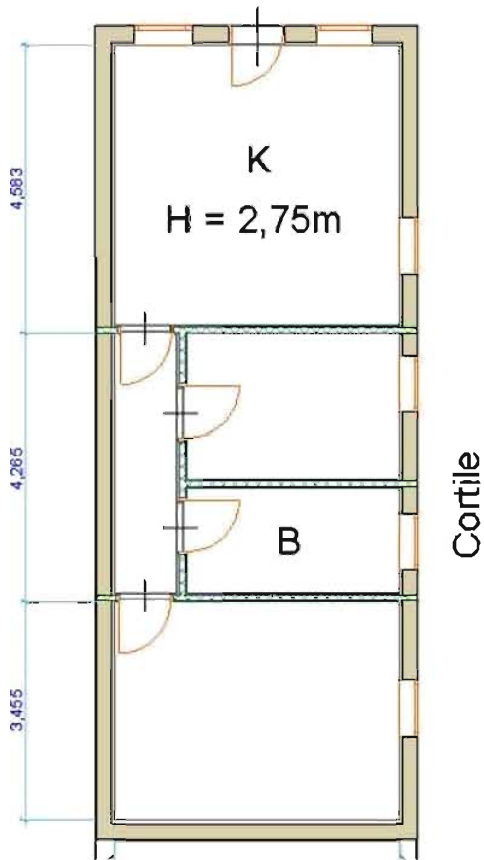
Il diritto reale indicati negli atti di pignoramento corrisponda a quelli della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Nel titolo di acquisto in capo all'esecutato si rileva che dati identificativi catastali dell'immobile coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita.

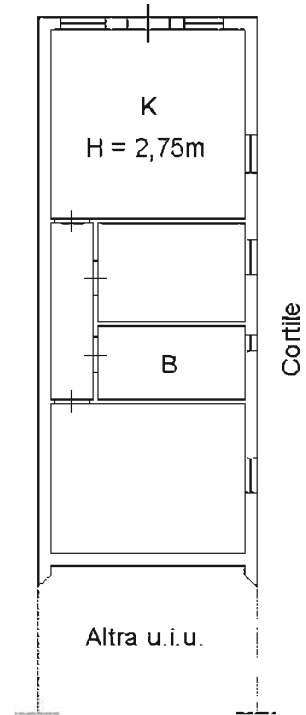
Si conclude che i diritti reale indicati nella documentazione depositata dalla parte creditrice corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato e si precisa che nella documentazione versata dal creditore precedente gli oggetti del pignoramento sono correttamente indicati in quanto i riferimenti catastali ivi riportati sono i medesimi di quelli che identificano i beni negli atti del catasto e nei titoli che ne attesta la proprietà.

Si da atto di aver individuato l'esatta collocazione urbana dei bene comparando le foto aeree reperite con l'ausilio di Google Earth con la corrispondente mappa catastale.

Via Gioacchino Abate

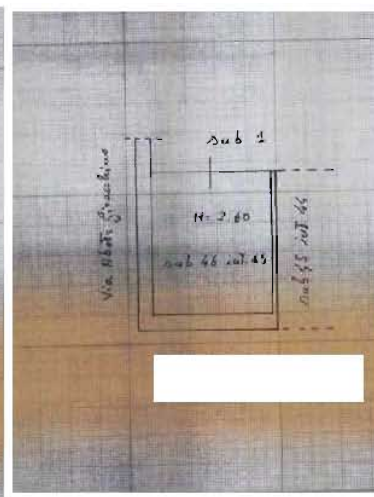
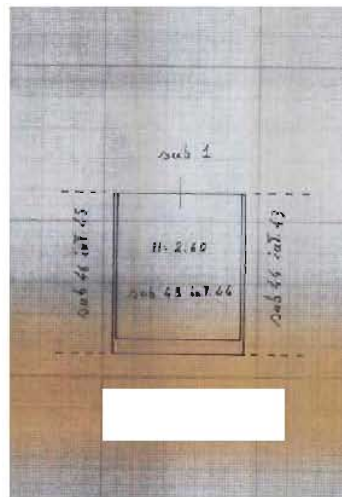
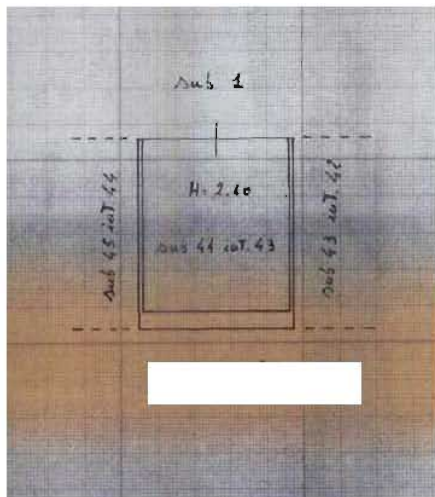


Via Gioacchino Abate



Stato di fatto Appartamento sub 49

Planimetria catastale



Planimetrie dei sub 44, 45, 46 (boxauto) la cui fusione ha generato l'appartamento oggetto di pignoramento (le planimetria sono estrapolate dai grafici della diposizione dirigenziale di condono edilizio n° 20440 rilasciata dal Comune di Napoli il 15/10/2009

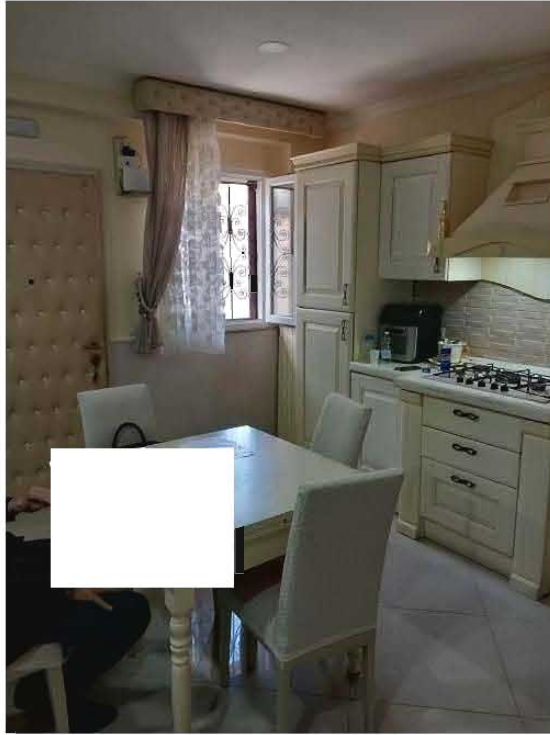


Foto cucina



Foto cucina



Foto stanza



Foto corridoio



Foto Bagno

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile pignorato è un appartamento di tipo indipendente avente accesso diretto su strada, L'immobile ha consistenza catastale di vani 3,5 confina con via Abate Gioacchino cortile, e con altre proprietà aliene. L'immobile è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SCA, foglio 10, p.la 256, sub. 49, via Abate Gioacchino n. 57, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 3.5. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive.

L'immobile, ricadente in una zona residenziale di recente urbanizzazione del Comune di Napoli, precisamente nella Municipalità 7° (Miano, Secondigliano, S. Pietro a Patierno), il quartiere ove l'immobile ricade è ben dotato di servizi, attrezzature collettive, sociali ed infrastrutturali. La tipologia costruttiva del fabbricato è in travi e pilastri in cemento armato con solai gettati in opera con murature perimetrali di tom pagno. L'immobile si compone di: una cucina, un bagno, due stanze da letto, e un corridoio. La superficie netta calpestabile è di 54 mq quella lorda è di 64 mq., l'altezza è 2,70 ml . La

pavimentazione è costituita da sia mattonelle di diverse dimensione in ceramica, mentre le pareti di cucina e bagni sono piastrellate con maioliche. Le superficie murarie interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati e tinteggiate con tempera di colore giallo e bianco. I serramenti sono in pvc di tipo basculanti con vetro. Non si sono rilevate segni di cedimento strutturale a carico dell'edificio visibile alla semplice ispezione visiva ed il suo stato complessivo è buono. Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è termoautonomo. L'appartamento confina a nord con cortile, a sud con proprietà aliena, ad ovest con via Gioacchino Abate ed est con altri immobile. L'immobile è presente la attestazione di certificazione energetica in corso di validità.

Vedere Rilievo fotografico alle

Superficie utile - interna	
corridoio	4.23
Cucina	23.32
Camera da letto1	7.8
Camera da letto 2	15,59
WC 1	5,74
Superficie utile interna	54.00
Superficie tramezzi al 100%	3.50
Superficie muratura perimetrale al 50%	6.50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	64,00 MQ

La superficie commerciale residenziale e non residenziale totale, non ancora ponderata, è stata calcolata inserendo per intero la superficie occupata dai muri perimetrali che non sono confinanti con altri ambienti, al 50% quella dei muri perimetrali confinanti con altri vani, al 100% quella occupata dai tramezzi interni. La superficie, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 1 38/98).

I coefficienti di ponderazione adottati sono stati stabiliti in base alle caratteristiche individuate rispetto ad un immobile ordinario tipo e sono riassunti nelle tabelle che seguono.

Coefficienti di apprezzamento o deprezzamento scelti in base alle caratteristiche del appartamento (coefficiente max 1% , min - 1%).

Tablelle delle caratteristiche e determinazioni dei coefficienti K

Caratteristiche posizionali intrinseche	
1. Panoramicità	0.02
2. Orientamento	0.04
3. Soleggiamento	0.04
4. Luminosità	0.04
5. Ventilazione	0.05
6. Salubrità dei vani	0.08
KPi = 0.37	

Caratteristiche Tecnologiche	
1. livello delle finiture	0.05
2. stato di conservazione	0.06
3. presenza di ascensore	0.00
4. dotazione di servizi ed impianti 0.06	0.06
K i= 0.28	
Caratteristiche posizionali estrinseche	
Qualificazione infrastrutturale	
1. prossimità al centro urbano 0.08	0.08
2. accessibilità ai servizi pubblici 0.06	0.06
3. accessibilità al trasporto 0.03	0.03
4. presenza di servizi commerciali 0,07	0.03
qualificazione ambientale	

1. salubrità della zona	0.02
2. contesto sociale	0.02
3. assenza di rumori	0.01
4. densità edilizia	0.03
KPe = 0.32	
Caratteristiche produttive	
1. Esenzioni fiscali -----	
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.03
3. Limiti alla locazione	0.04
4. Vincoli conseguenti alla locazione	-----
5. Presenza di diritti di terzi	-----
6. Condizioni manutentive delle parti comuni	0.02
7. Tipologia di impianti tecnologia consumi energetici	0.01
KP = 0.10	

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APPLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE	KPi = 0.27
POSIZIONALI ESTRINSECHE	KPe = 0.26
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE	Ki = 0.27
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	KP = 0.10

coefficiente risultante K = 1.07

CARATTERISTICHE (a)	BENE ORDINARIO TIPO	BENE OGGETTO DI
	Peso delle (a) sul valore di bene	STIMA Peso delle a

POSIZIONALI INTRINSECHE KPi	0.30	0.20
POSIZIONALI ESTRINSECHE KPe	0.34	0.30
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE Ki	0.24	0.20
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE KP	0.10	0.10
SI E' PROVVEDUTO A CONFRONTARE IL PESO DI CIASCUNA DELLE CARATTERISTICHE EVIDENZIATE CON LE PECULIARIETA' DEL SEGMENTO DI MERCATO DI CUI FA PARTE IL BENE DA STIMARE	A = 1.00	A = 0.90

Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0,20%

Il coefficiente Kt di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per l'appartamento è così calcolato : $K_t = K+C = (0.90 + 0.5) = 0.95$

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Napoli

Dichiarazione protocollo n. _____
 Comune di Napoli
 Via Abate Gioacchino

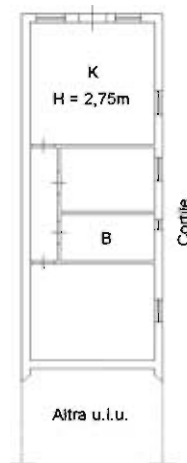
Identificativi Catastali:
 Sezione: SCA
 Foglio: 10
 Particella: 256
 Subalterno: 49

Compilata da:
 Iscritto all'alb.
 Geometri
 Prov. Napoli

 a. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

Via Gioacchino Abate



Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:FR39)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: SCA Foglio: 10 Particella: 256 Sub.: 49

INTESTATO

	di Proprietà 1/3
--	------------------

Unità immobiliare dal 30/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1	SCA	10	256	49	2		A/3	2	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale: usanze scoperte: 55 m ²	Euro 262,16	VARIAZIONE del 28/06/2021 Pratica n. NAO144978 in atti dal 30/06/2021 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 56684 1/2021)
Indirizzo		VIA GIOACCHINO ABATE n. 57 Piano T				Partita		Mod.58				
Note												
Annotazioni		classamento e pratica proposta (L. n. 761/84)										

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra; composta da ingresso cucina, n°1 bagno, n° 2 camera da letto, corridoio confina a est con altro appartamento, ad nord con cortile, a sud con altro immobile ed ovest con via Abate Gioacchino; riportato a N.C.E.U. di Napoli sito di Napoli, Sez: SCA al foglio 10, particella 256, subalterno 49, piano T°, categoria A/3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; tuttavia la trasformazione di n°3 box auto in appartamento intrapresa nel 2021 non trova legittimità urbanistica. L'immobile dovrà essere ricondotto alla sua consistenza originaria conformemente ai grafici della disposizione dirigenziale di condono edilizio n° 20440 rilasciata dal Comune di Napoli il 15/10/2009. L'immobile non è sanabile nella sua attuale destinazione d'uso.
PREZZO BASE euro 50.820,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

il suddetto immobile risulta di proprietà di xxxxxxxxxx nato a il xxxxxxxx5 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto da xxxxxxxxxx nata a il xxxxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita per notar PALERMITI CONCETTA 25641/16477 el 19/01/2022, rep. 260610/48108, trascritto presso Conservatoria di Napoli 1 addì 02/02/2022 ai nn.2641/1968.

bene ricadenti in p.lla 256 sub. 45 e Fl. 10 p.lla 256 sub. 46 sono pervenuti per acquisto da xxxxxxxxxxxxMO nato in Cxxxxxxxx il per la quota di 1/1 di nuda proprietà e da COxxxxxxxx nato a per la quota di 1/1 di usufrutto, in virtù di atto di compravendita per notar xxxxxxxxxxx del 13/11/2009, rep. 19716/11212, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 26/11/2009 ai nn.44383/31400; - ai suindicati xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxO quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli: atto di donazione accettata per notar xxxxxxxxxxxdel 18/07/2007, rep. 16259/8637.

Con la quale xxxxxxxxxxx riceveva da xxxxxxxxxxx la quota di 1/1 di nuda proprietà degli immobili riportati al catasto Fabbricati SEz. SCA FL.10 pl.la 256 sub.44, Fl 10 p.la 256 sub.45 e fl.10 p.la 256 sub 47

atto di compravendita per notar xxxxx del 22/09/1976, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 27/09/1976 ai nn .12581/9838 con il quale xxxxxxxx acquistava da xxxxxxxxxxxxLA nata a il xxx, da xxxxxxxxxxxxxxxxO nato a }, da xxxxxxxxxxxxnata a da lxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a NAPOLI il 12/07/1918, da lxxxxxxxx nato a , da xxxxxxxxxxxxxxxx nata a da lxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a da xxxxxxxxxxxxxxxxnato a ' e da xxxxxxxxxxx nato

la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.la 256.

Ponendo a confronto il contenuto dell'atto di compravendita con le risultanze dell'esame

delle visure catastali storiche, si è accertato che la sequenza dei passaggi di proprietà antecedenti all'atto di assegnazione dell'immobili copre il ventennio precedente al pignoramento.

Si conclude pertanto che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva relativamente alla provenienza del bene corrispondono alle risultanze della disamina eseguita dalla scrivente e ricoprono ampiamente il ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

CRONOLOGIA

Nell'ultimo atto di compravendita riguardante l'immobile pignorato, all'art.9 (dichiarazione sulla disciplina edilizia urbanistica), la parte venditrice dichiara che l'immobile oggetto di compravendita è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e che a fronte di regolare domanda di condono, è stato rilasciato dal Comune di Napoli, in data 15 ottobre 2009, disposizione dirigenziale di condono sull'immobile oggetto di accertamento (disposizione dirigenziale di condono edilizio n° 20440).

Successivamente, veniva presentata **SCIA del 17/06/2021** con protocollata al n° 4064/2021 presso il Comune di Napoli.

PRATICHE URBANISTICHE

Dagli uffici tecnici del Comune di Napoli ricevevo a mezzo pec:

- 1) copia della disposizione dirigenziale di condono edilizio n° 20440 del 15/10/2009, con relativi allegati, con la quale vengono condonati n° 5 box auto, di 19 mq ciascuno, aventi i seguenti identificativi catastali: sez: SCA, foglio 10, Particella:256, sub: 42,43,44,45,46.
- 2) comunicazione di inesistenza della pratica SCIA sopra menzionata.

OGGETTO: Richiesta – PG/2025/311116 del 03.04.2025 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 2010 al 2025 – via G. Abate, 57 –

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2025.

(Il rilascio di informazioni è consentito esclusivamente il mercoledì dalle 10,00 alle 13,00)

Il Dirigente

Al fine di approfondire le ricerche sull'esistenza di tale pratica SCIA, mi sono recato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Napoli, al fine di estendere la ricerca anche ai nominativi dei proprietari precedenti, oltre agli ultimi due proprietari. Tuttavia, neppure in questa ricerca, sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato.

Dalla visura storica catastale risulta che l'immobile pignorato derivi dalla fusione dei sub 44 e 47, entrambi in origine accatastati come box auto, tramite variazione del 28/06/2021 pratica n. na0144976 in atti dal 30/06/2021 fusione con cambio di destinazione d'uso (n. 58684.1/2021). Il subalterno 47 deriva, a sua volta, dalla fusione dei subalterni 45 e 46, già menzionati nella pratica di condono, tramite variazione del 19/11/2010 pratica n. na1044332 in atti dal 19/11/2010 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79392.1/2010).

Dalla documentazione catastale ed urbanistica reperita risulta che l'immobile oggetto di pignoramento non presenta alcun titolo urbanistico che legittimi la variazione della destinazione d'uso dei tre box auto (sub 44,45,46 Categoria C/3) ad attuale civile abitazione (categoria. A/3).

Le norme di attuazione relative alla sottozona Bb (espansione recente – secondo il PRG del Comune di Napoli) ove l'immobile pignorato ricade non assentono ad una variazione di destinazione d'uso tra distinte categorie funzionali, in tal caso da C/6 ad A/3.

Per tali ragioni, essendo non sanabile la trasformazione dei box auto ad appartamento si ritiene che il valore da porre a base d'asta del compendio pignorato corrisponda al valore commerciale dei box auto legittimati da condono edilizio, corrispondenti ai sub 44,45 e 46, a cui sottrarre i costi per il ripristino del bene da appartamento a box auto.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'Agenzia dell'entrate di Casoria comunicava al CTU, a mezzo pec, la registrazione del contratto locativo riguardante l'immobile pignorato, sottoscritto dal debitore esecutato, Signor xxxxxxxxxx e dall'attuale occupante dell'immobile, Signora xxxxxxxxxxxx. Si precisa che suddetto contratto locativo, con durata dal 30/06/2022 al 29/06/2026, e rinnovato per altrettanto periodo nell'ipotesi in cui il locatore non comunicò al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 09/12/98 n 431. La registrazione di detto contratto di locazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 24/01/2025.

Il canone di locazione liberamente fissato tra le parti nella somma di € 4.800,00 annui da pagare in rate mensili di € 400,00 risulta essere in linea con i valori locativi dei beni immobili aventi la medesima destinazione d'uso e situati nella stessa zona ove ricade l'immobile pignorato. Si allega alla presente copia del contratto e visura del contratto.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Oltre al creditore pignorante, che ha incardinato il presente giudizio, ad oggi non risultano altre procedure espropriative, trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. Inoltre non sussistono vincoli storico artistici.

Non si ha conoscenza di procedimenti penali e civili aventi per oggetto l'immobile oggetto di stima, né sembrano al momento essere in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha prontezza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici, *(si vedano documenti allegati)*. L'immobile ha attestazione di certificazione energetica. Non risulta essere stata richiesta presso l'ufficio tecnico comunale l'agibilità all'immobile pignorato.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 02/02/2022 - registro particolare 356 registro generale 2642 pubblico ufficiale Palermiti concetta repertorio 260611/48109 del 19/01/2022 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

TRASCRIZIONE del 24/01/2025 - registro particolare 1453 registro generale 1844 pubblico ufficiale corte d'appello di napoli-unep repertorio 19972 del 19/12/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi ed oneri

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non è presente alcun condominio come affermato dalla signora xxxxxxxxo occupante dell'immobile

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare tm termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard inten1azionali di riferimento del Codice sono: **IVS** (International Valutation Standard); **EVS** (European Valutation Standard); **RICS** (Roya I Institution ofChartered Surveyors); **Direttiva 2006/48/CE** del Parlamento Europeo e del

Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- **Metodo del Confronto di Mercato** (*Sales Comparison Approach* o *Market Approach*)
- **Procedimento di Capitalizzazione del Reddito** (*Income Capitalization Approach*)
- **Metodo del Costo** (*Cost Approach*)

Per la stima del cespite in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico puntuale.

METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$q = 1 + r$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

detta formula di capitalizzazione del reddito.

Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile **a**.

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto del tipo di manufatto e delle condizioni di manutenzione in cui versa, si farà riferimento ai valori minimi attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea di interesse nel Comune di Napoli - Secondigliano MianoNA)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fasciazione: Suburbana/SECONDICLIANO%20(Centro%20Storico)

Codice zona: R71

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2100	L	4,5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	990	1450	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	640	880	L	2,1	3,1	L
Rex	Normale	910	1400	L	3,8	5,8	L

Fonte:

Spazio disponibile per annotazioni.



Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a.

Per il calcolo dei valore locativi al mq, tenendo conto del manufatto e delle condizioni di manutezioane in cui versa, si farà riferimento ai valore medi attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea nel Comune di di Napoli

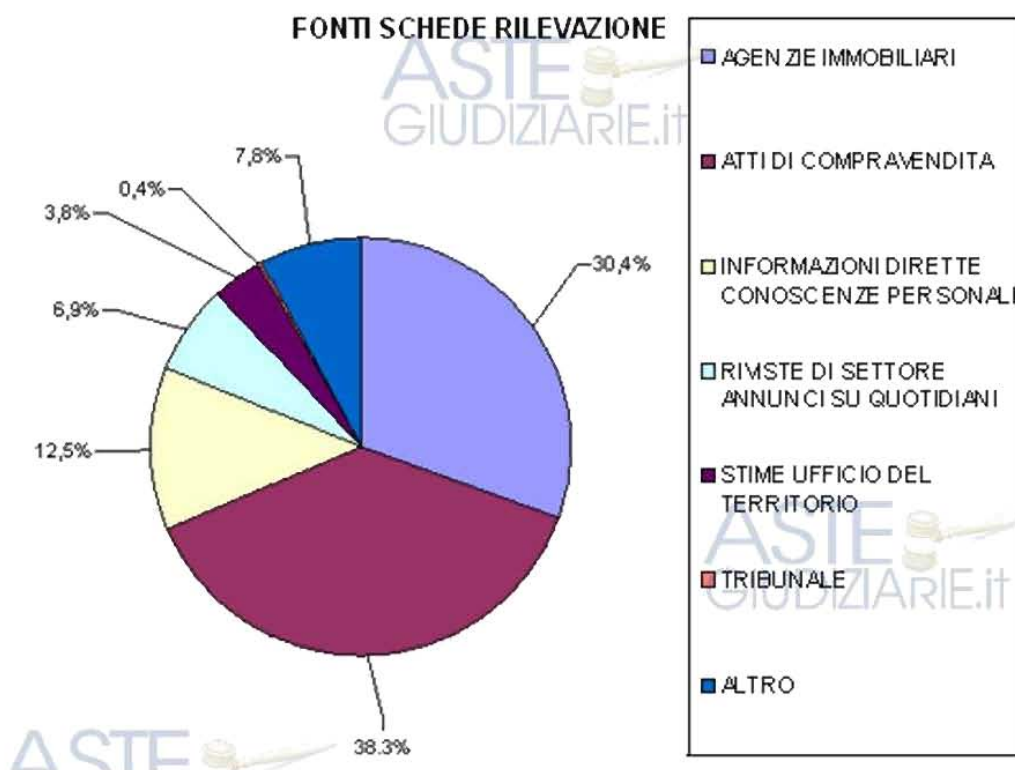
VALORE LOCATIVO MENSILE medio € 4.8 (min 3.8 – 5.8max) AL MQ = € 4.8/mq

Questi valori sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:

il valore minimo pari a: $(3.8 \times 12 \text{ mesi}) : 1.200,00 = 4,00\%$

il valore massimo pari a: $(5.86 \times 12 \text{ mesi}) : 1.800,00 = 4,03\%$



Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).

il valore minimo pari a: $(4 \times 12 \text{ mesi}) : 1.200,00 = 4,00\%$

il valore massimo pari a: $(6 \times 12 \text{ mesi}) : 1.800,00 = 4,03\%$

gio di capitalizzazione = 4,01%

E' stato altresì determinato in precedenza il coefficiente K_t , di correzione = 0.98%, da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione.

Applicando quindi la formula di capitalizzazione del reddito, si ottiene:

superficie commerciale n° 3 box auto	59,00 mq
Coefficiente di correzione K_t applicato al locativo al mq	4,8 € mq x 0.95
Superficie da porre a base di calcolo	€/ mq 4.56 x 59,00= € 264,00(si arrotonda)
Val.Locativo immobile € 264,00 mese x 12	€ 3.168,00
Valore Venale (3.3168,00/ 4,00%)	€ 79.200,00
Valore al mq dei box auto pari a 57 mq netti	€ 1.389,00 al mq

ADEGUAMENTO STIMA

VALORE VENALE	€ 79.200,00
Presentazione di documentazione urbanistica per ripristino immobile da appartamento a n° 3 box auto	€ 1.500,00
STATO DI POSSESO	€ 00,0
COSTI PER LAVORI EDILI DI TRASFORMAZIONE DA APPARTAMENTO A N° 3 BOX AUTO (calcolo forfettario)	€ 15.000,00

RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA (i pari al 10% del valore)	€ 7.920,00
RIDUZIONE PER IMMOBILE LOCATO (valore locativo corrisposto da locatario in linea con i valori di mercato Riduzione del 5% del valore)	€ 3.960,00
Valore da porre a base d'asta	€ 50.820,00

VALORE A BASE D'ASTA = **€ 50.820,00** (cinquantamilaottocentoventi/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il compendio pignorato sarà posto in vendita per interno.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile.

Il debitore esecutato risultano aver contratto matrimonioxxxxxxxxxxxxx a NAPOLI (NA).

Atto N. xxxxxxxxxxxxxx- anno 2023 - Comune di NAPOLI

in regime di comunione di separazione dei beni(*all. certificato di residenza e stato civile*)

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, che si compone di n.29 pagine dattiloscritte.

Napoli, 20/09/2025

IL CTU

Arch. Vittorio De Astis

V. De Astis