

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III° SEZIONE CIVILE

Procedura n. r. 358/2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXX+ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA

- **LOTTO unico appartamento con box auto sito in via della Resistenza n.8, Piano T - Comune di Mugnano di Napoli (NA)**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti del mandato

ALLEGATI (suddivisi per immobile)

1. Documentazione fotografica (all'interno del corpo della perizia)
2. Planimetria degli immobili
3. Documentazione catastale
4. Permesso a costruire e Permesso a costruire in sanatoria
5. Documento Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio aggiornato
6. Catastali (visura storica, planimetria e mappale)
7. Ricevute invio CTU al debitore e creditore precedente

TAVOLE GRAFICHE

1. Elaborati grafici
2. Rilievo Fotografico

Ill.mo G.E. Dott.ssa Annamaria BUFFARDO della 3^a bis sezione civile-espropriazioni del Tribunale di Napoli Nord.

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° 358/2024 R.G.Es. promosso da: xxxxxxxxxxxxxxxx S.R.L. contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

. Il giorno 27 gennaio 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 ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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,

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

5

Al riguardo, l'esperto:

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

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 :

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, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

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.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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 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

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:

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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.*

L

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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,

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 17 febbraio 2025, ore 17:00, avveniva l'accesso all'immobile pignorato, consistente in un appartamento ubicato al piano rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Mugnano di Napoli (NA), alla via della Resistenza,8. Al sopralluogo erano presenti: la signora xxxxxxxxxxxxxx, debitrice esecutata in procedura ed il Custode Giudiziario avv. dott.ssa Annarita Vozza. Sempre in sopralluogo rilevavo sia metricamente che in fotografia il compendio pignorato che si compone di un'immobile per civile abitazione con box auto. La signora xxxxxxxxxxxxxx, in sopralluogo, affermavano di occupare l'appartamento pignorato come abitazione principale.

(all. Verbale di sopralluogo) (certificato di residenza)

Nei giorni successivi agli accessi mi recavo presso i seguenti uffici pubblici per l'ottenimento delle documentazioni amministrative ricadenti sugli immobili pignorati:

- Archivio notarile di Napoli 2 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. *(all. planimetrie catastale e visure storica)*
- Ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Mugnano di Napoli (NA) . *(all. concessione edilizia e concessione in sanatoria).*

A quest'ultimi tre uffici mi sono rivolto per l'ottenimento della documentazione tecnico urbanistica riguardante l'immobile pignorato.

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

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO:

- CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567

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 xxxxxxxxxxxNotaio del distretto notarile di Palermo e termini imerese, 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 03.10.2024 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 precedente ha effettuato il deposito dell'estratto di mappa catastale dell'immobile non sono stati depositati la visura catastale attuale e storica;

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

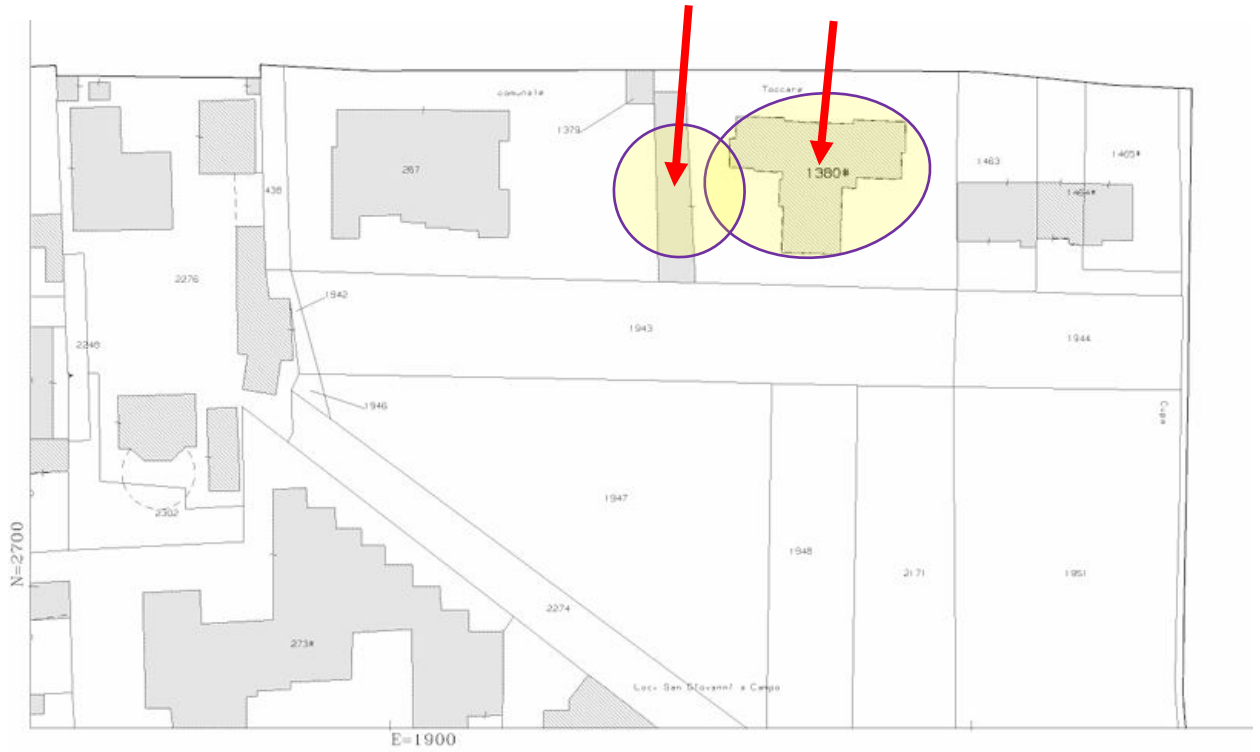
Il compendio pignorato risulta essere un appartamento di proprietà del debitore esecutato, xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx(NA) xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà ed un box auto di proprietà, per un ½ ciascuno, a xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (NA) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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. Dal certificato di stato civile dei debitori esecutati risulta che gli stessi sono coniugati in regime di comunione dei beni. Nel titolo di acquisto in capo gli esecutati si rileva che dati identificativi catastali dell'immobile coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita.

(all. Ispezione ipotecaria)

Si conclude che il diritto reale indicato 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 bene negli atti del catasto e nel titolo che ne attesta la proprietà.

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



Estratto mappa Catasto Terreni Napoli, foglio 1, particella 1380, appartamento e box auto



Sovrapposizione mappa catastale-foto satellitare

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

Il compendio pignorato si compone di immobile per civile abitazione e boxauto. Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte integrante, è ubicato alla via della Resistenza, 8, in Mugnano di Napoli, si eleva per 4 piani fuori terra e si compone, esclusivamente, di unità abitative. Tale fabbricato è costituito da una struttura a scheletro indipendente con travi e pilastri in c.a., solai gettati in opera con travetti in ca e tavelloni mentre le murature perimetrali sono di tompagnature in laterizio. L'immobile ricade nel Comune di Mugnano di Napoli, cittadina che occupa il settore nord-occidentale della periferia napoletana denominato agro giuglianese o sub-flegreo incluso tra il versante meridionale della pianura campana e le falde settentrionali della collina dei Camaldoli.

Oggi l'abitato risulta saldamente collegato ai comuni di Napoli, Casavatore, Afragola, Giugliano di Napoli, Marano di Napoli, tale da formare una singola conurbazione.

Progetti intercomunali: Era in via di progettazione nel corso degli anni 2000 una metropolitana leggera, denominata MicroMetrò, il cui percorso si sarebbe dovuto sviluppare da Villaricca, passando per Mugnano, Calvizzano, Marano e terminando alla fermata di Piscinola della Linea 1 della metropolitana di Napoli. Tuttavia, i fondi già stanziati per il MicroMetrò furono spostati per terminare il prolungamento della Linea 1.

Tra il 2022 e il 2023 è stato approvato dalla Città Metropolitana di Napoli il nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, che prevede la progettazione di un collegamento, con bus o tramvia a sede riservata, detto Gronda Ovest, che dalla stazione di Chiaiano della Linea 1 potrebbe passare per i comuni di Mugnano, Marano, Calvizzano, Villaricca, Qualiano e Giugliano, fino alla stazione di Licola della Circumflegrea.

A seguito della forte urbanizzazione, la circumvallazione esterna di Napoli non svolge più il suo ruolo di strada a scorrimento veloce, ma funge da strada locale.

Il 28 gennaio 2025 è stato presentato il piano del Comune e della Città Metropolitana di Napoli per il potenziamento del trasporto rapido di massa, e tra i progetti presentati da far finanziare al Ministero dei Trasporti è stato riproposto il progetto "Gronda Ovest" come monorotaia sopraelevata che da Scampia segue il tragitto della Circumvallazione

Esterna di Napoli e collega direttamente Mugnano di Napoli, Villaricca, Giugliano in Campania e Qualiano e indirettamente Melito di Napoli, Marano di Napoli e Calvizzano. Mugnano di Napoli inoltre è attraversata dalla SP1 Circumvallazione Esterna di Napoli, Lago Patria-San Sebastiano al Vesuvio.

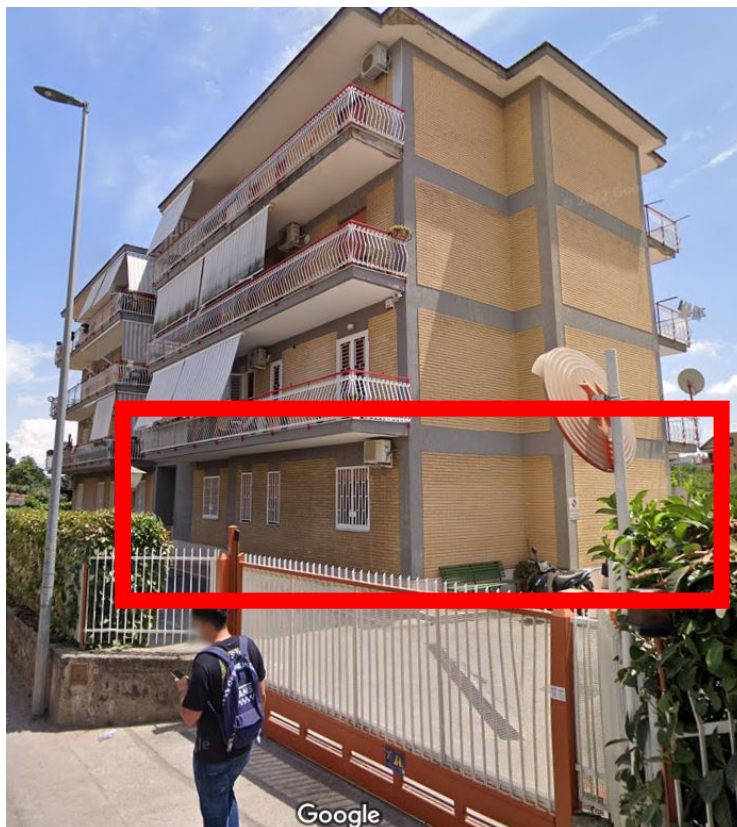
A seguito della forte urbanizzazione, la circumvallazione esterna di Napoli non svolge più il suo ruolo di strada a scorrimento veloce, ma funge da strada locale.

Il comune promuove il mercato ittico lungo un'area di 40.000 metri quadri, mentre, negli anni Sessanta-Settanta, era rinomato l'artigianato delle calzature. Sopravvive la lavorazione del ferro e del vetro.



Appartamento

Boxauto



All'immobile si accede tramite l'unica scala condominiale ubicata all'interno del cortile condominiale

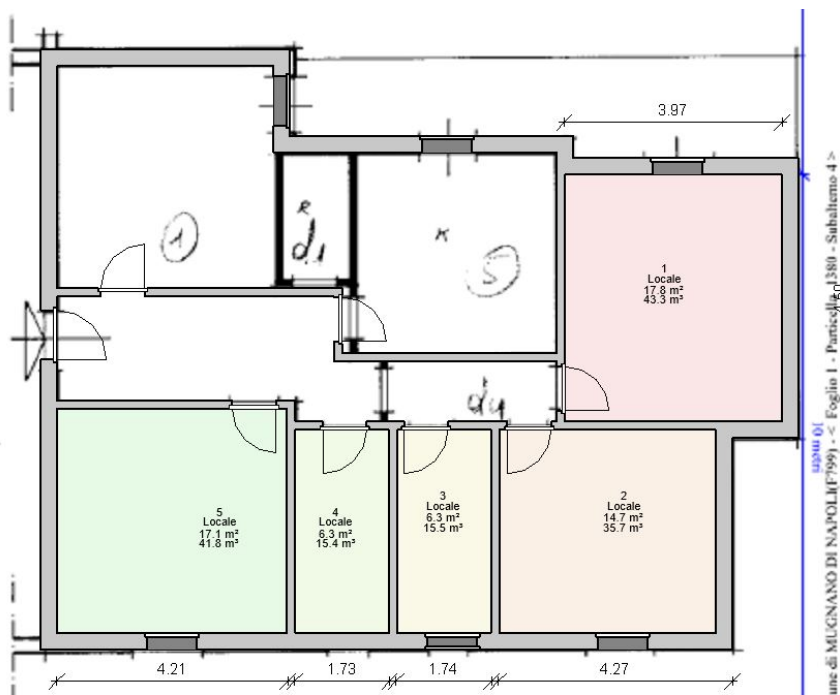
Il compendio pignorato è un appartamento per civile abitazione con box auto come pertinenza, con i seguenti identificativi catastali: NCEU di Napoli – **Comune di Mugnano di Napoli al, Foglio 1 Particella 1380, Subalterno 4 Natura A2 Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA n. 8 e boxauto Foglio 1 Particella 1380, Subalterno 29, consistenza mq 15 Natura C/6**

La tipologia costruttiva del fabbricato è a scheletro indipendente: muratura i e pilastri in ca. L'immobile si compone di: 2 bagni, 3 stanze, soggiorno cucina, disimpegno ed un balcone.

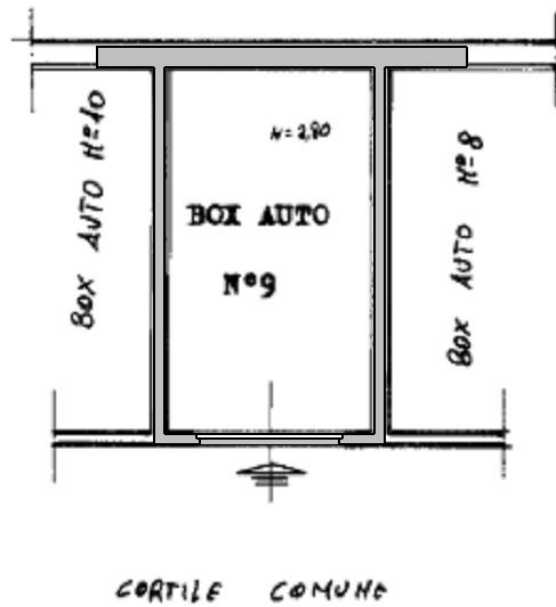
- La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di 106,80 mq, mentre quella lorda è di 120,00 mq; la superficie del balcone è di 12,90 mq; la superficie commerciale dell'intero compendio è 131,90 mq. l'altezza interna del della casa risulta essere mediamente 3,00 ml, nei vani principali. Il box auto è parte integrante di un corpo di

fabbrica, composto da un serie di box auto, a se stante rispetto al fabbricato ove ricade l'appartamento, l'altezza è di 2,80 ml mentre la superfcie interna è di 15 mq .

- La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato, mentre le pareti di cucina e deli 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 chiaro. I serramenti sono in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle con avvolgibile a cassonetto. Non si sono rilevate segni di cedimento strutturale a carico dell'edificio visibile alla semplice ispezione visiva ed il suo stato complessivo è discreto. Il cespite è funzionale dal punto di vista distributivo, con separazione tra zona giorno e zona notte. Tutti gli ambienti sono ben esposti ed adeguatamente luminosi ed areati. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono forniti da caldaia autonoma a gas metano, sono presenti anche dei condizionatori d'aria.



- *Stato di fatto appartamento con sovrapposizione con planimetria catastale*



- *Stato di fatto boxauto con sovrapposizione con planimetria catastale*



Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono funzionanti ma non posseggono certificazioni di conformità alla vigente normativa in materia di impiantistica civile. L'appartamento confina a sud-ovest con cassa scale, ad est e ovest con altri immobili, mentre a nord - est con cortile condominiale. L'immobile è sprovvisto della attestazione di certificazione

energetica. il costo medio di una certificazione energetica per un'immobile è di €130,00.
Il fabbricato cui afferisce il bene è dotato di amministrazione condominiale, come dichiarato dal debitore esecutato, è presente l'ascensore condominiale.



Cucina



Stanza da letto



Camera da letto



Camera da letto



disimpegno



Box auto



Box auto

Superficie utile - interna	
Soggiorno/cucina	33,30 mq
Camera da letto 1	17,10 mq
Camera da letto 2	14,70 mq
Camera da letto 3	14,80 mq
WC	6,30 mq
WC 2	6,30 mq
disimpegno	14,30mq
Superficie utile interna	106,80 mq
Superficie tramezzi al 100%	5.50 mq
Superficie muratura perimetrale al 50%	8.88 mq
Balcone 1	(12.90 x 25%) = 3,23 mq
Box auto	(15.00 x 50%)= 7,50 mq
Superficie commerciale	131,90 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).

Rilevata la presenza di pertinenze di ornamento (balconi) è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 0.25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per i balconi e i terrazzi fino a mq 25 di superficie, La superficie effettiva delle pertinenze esterne è stata misurata fino al contorno di perimetro.

Alla superficie commerciale complessiva così calcolata vanno applicati gli opportuni coefficienti di ragguglio [di ponderazione) che si utilizzano in ambito peritale e che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le superfici commerciali ponderate (ragguagliate) sono quelle per cui viene moltiplicato il costo unitario/mq, stabilito servendosi delle opportune metodologie di estimo immobiliare, che sono illustrate in risposta al quesito n. 12 di questa perizia.

La scrivente ha scelto quale procedimento di stima quello per punti di merito, che si fonda appunto sull' analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza, che sono determinanti per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene.

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%).

Tabelle 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
K_{Pi} = 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
K_{Pe} = 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
K_P = 0.10	

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APPLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE	K_{Pi} = 0.37
POSIZIONALI ESTRINSECHE	K_{Pe} = 0.28
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE	K_i = 0.32
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	K_P = 0.10

coefficiente risultante K = 1.07

CARATTERISTICHE (a)	BENE ORDINARIO TIPO Peso delle (a) sul valore di bene	BENE OGGETTO DI STIMA Peso delle a
POSIZIONALI INTRINSECHE K_{Pi}	0.30	0.30
POSIZIONALI ESTRINSECHE K_{Pe}	0.34	0.34
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE K_i	0.24	0.22
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE K_P	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 = 0.96

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 : $Kt = K+C = (1.07 + 0.5)\% = 1.12 \%$.

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

Dalla visura storica catastale, fornitami dall'agenzia del territorio, risulta che l'immobile pignorato ha i seguenti identificativi catastali: appartamento sito Mugnano di Napoli al, Foglio 1 Particella 1380, Subalterno 4 e Natura A2 Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA n. 8 Piano T, scala U, interno 1, categoria A/2, classe 3, rendita catastale Euro 302,13, confina a est con cassa scale ed altro appartamento, ad ovest con cortile, mentre a sud e nord con cortile condominiale; riportato a N.C.E.U. di Napoli sito in Mugnano di Napoli . Box auto Foglio 1 Particella 1380, Subalterno 29 e Natura c/6 Consistenza 15 mq, box n°9 confinante con box 10 e box n°8

Dalla visura catastale storica, acquisita dallo scrivente, risulta che l'immobile pignorato derivi dai mappali terreni correlati codice Codice Comune F799 - Foglio 1 - Particella 1380

- I dati catastali del compendio pignorato riportati nell'atto di pignoramento e nelle relative nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali,
- la scheda catastale è correttamente intestata al Debitore;
- in basso si riporta la visura storica ventennale e planimetria catastale del compendio pignorato

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1380	4			A/2	3	6,5 vani	Totale: 133 m ² m ² Totale: escluse aree scoperte* 129 m ²	Euro 553,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA n. 8 Lotto U Edificio U Scala U Interno U Piano T												
Notifica		Notifica n. 985/1998				Partita		1006941		Mod.58		-
Annotazioni di studio: intestazione da verificare												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F799 - Foglio 1 - Particella 1380

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1380	4			A/2	3	6,5 vani		Euro 553,90 L. 1.072.500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/1998 in atti dal 28/01/1998 PROPOSTO (n. 1814.2/1998)
Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA n. 8 Lotto U Edificio U Scala U Interno U Piano T												

Dati della richiesta	Comune di MUGNANO DI NAPOLI (Codice:F799)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 1 Particella: 1380 Sub.: 29

INTESTATI

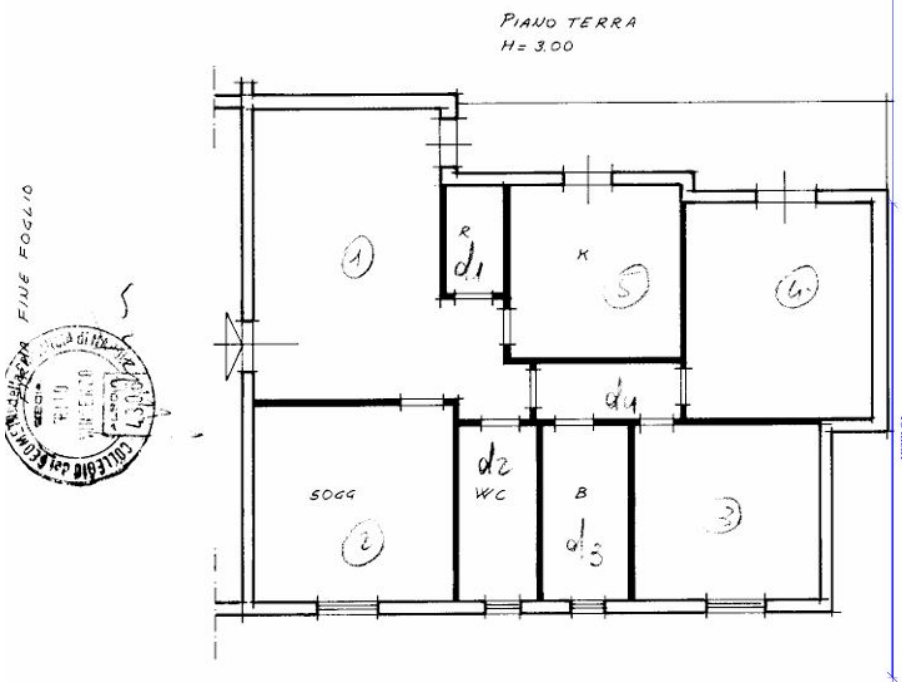
1		
2		

Unità immobiliare dal 14/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1380	29			C/6	3	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 61,20	VARIAZIONE del 14/07/2016 Pratica n. NAO293323 in atti dal 14/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 133606.1/2016)
Indirizzo VIA DELLA RESISTENZA n. 8 Interno 9 Piano T												
Notifica		Notifica n. 51369/1998				Partita				Mod.58		-
Annotazioni di studio: acquisizione planimetria												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F799 - Foglio 1 - Particella 1380

MODULARIO F. rig. n. 406	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD LIF 30
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MUGNANO DI NAPOLI</u> via <u>TOCCARE</u>		civ.



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, soggiorno/cucina, n°2 bagni, n° 3 camera da letto, un balcone, confina a est con cassa scale ed altro appartamento, ad ovest con cortile, mentre a sud e nord con cortile condominiale; riportato a N.C.E.U. di Napoli sito in Mugnano di Napoli al foglio 1, particella 1380, subalterno 4, piano T°, scala U, interno 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita catastale Euro 553,90 e box auto, ubicato in corpo di fabbrica antistante l'appartamento pignorato, riportato a N.C.E.U. di Napoli, foglio 1, particella 1380, subalterno 29, consistenza 15 mq, confinante con box 10 e box n°8. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il grafico allegato alla concessione in sanatoria, numero 82/2006, rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli (NA), è conforme lo stato dei luoghi tranne che per l'eliminazione del ripostiglio ottenuto con l'abbattimento di due tramezzi che ha reso il soggiorno un unico vano con la cucina, si è rilevato la presenza di un tramezzo tra disimpegno e soggiorno non presente nel grafico catastale. Lo stato dei luoghi è conformabili con Cila in sanatoria, DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) all'articolo 6-bis
PREZZO BASE euro € **182.258,00**

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

A xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Mugnano Di Napoli Foglio 1 Particella 1380 Sub. 29 è pervenuta per atto di compravendita del 13/09/2006 Numero di repertorio 14911/5461 Notaio xxxxxxxxxxxx Sede MUGNANO DI NAPOLI (NA) trascritto il 20/09/2006 nn. 67926/34222 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xxxx a xxxxxxxxxxxx (VT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

* Ad xxxxxxxxxxxx, la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 03/01/1994 Rep. 29817/14830 Notaio trascritto Il 26/01/1994 on. 2232/1839 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx Sede Napoli codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

* xxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile sito in Mugnano Di Napoli al NCEU di Napoli Foglio 1 Particella 1380 Sub. 4 per atto di compravendita del 20/05/1994 Numero di repertorio 3 I 270 Notaio xxxxxxxxxxxx trascritto il xxxxxxxx nn. 19566/1469 I da potere di xxxxxxxxxxxx Sede Napoli codice fiscale xxxxxxxxxxxx.. xxxxxxxxxxxx, la quota pari ad intera quota dell'appartamento VOLTURA D'UFFICIO del 20/11/1997 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Sede Cxxxxxxxxxxxxx Repertorio n. 1 - ISTITUZIONE DITTA MISTA Voltura n. 9891/1997 in atti dal 28/01/1998

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 compre il ventennio precedente al pignoramento. (Si allegano atti di compravendita)

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.

l'immobile pignorato ed il fabbricato di cui è parte integrante hanno legittimazione urbanistica in virtù di concessione edilizia n° 5 rilasciata dal comune di Mugnano il 19/02/1991 e della Concessione in Sanatoria n°82 del 31/03/2006 rilasciata dal Dirigente VII settore – Panificazione e Controllo del Territorio del Comune di Mugnano di Napoli. L'immobile è conforme lo stato dei luoghi tranne che per l'eliminazione del ripostiglio, ottenuto con l'abbattimento di due tramezzi, rendendo il soggiorno un unico vano con la cucina, si segnala, inoltre, la creazione di un tramezzo realizzato tra il disimpegno ed soggiorno/cucina. Lo stato dei luoghi è conformabili con Cila in Sanatoria, DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) all'articolo 6-bis

è conforme sia ai grafici del predetto permesso a costruire che alla planimetria catastale tranne che per l'assenza di due tramezzi nel soggiorno ed un diverso posizionamento del tramezzo e del vano porta in cucina, differenze conformabili con Cil in Sanatoria abusive, quindi, da demolire, non risulta ordinanza di demolizione del bene.

Il box auto è stato edificato con concessione edilizia giusta concessione in sanatoria n.82 del 1° marzo 2006 rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli.

Secondo la disposizione del Regolatore Generale approvato per decorrenza dei termini con Deliberazione n. 36 del 09/02/1985 e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURC n. 32 del 26/05/1986. La successiva variante è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/05/1987 e divenuta esecutiva con BURC n. 47

del 23/10/1989; l'area di sedime dell'immobile ricade nella zona E (Zona Agricola). Il Puc del Comune di Mugnano è in fase di approvazione.

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

In sopralluogo, la debitrice esecutata, xxxxxxxxxxxxxx dichiarava di occupare l'immobile pignorato con xxxxxxxxxxxx. Anche dal certificato di residenza, di cui ho ricevuto copia dal Comune di Mugnano di Napoli, risulta che i debitori esecutati risiedono presso l'immobile pignorato.

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

L'appartamento è parte integrante di un condominio denominato "Condominio via Della Resistenza n. 8", il suddetto condominio è disciplinato da regolamento condominiale di cui si allega copia. Attualmente il condominio è amministrato dallo Studio xxxxxxxxxxxxxx

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

L'immobile non ricade 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.

Appartamento

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione da versare al condominio ricadenti sull'immobile pignorato sono pari a: € 53,65 mensili.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a €4.435,94, il dovuto complessivo è pari a: € 4.811,48. (*all. riepilogo amministrazione condominiale studio omnia*).

Box auto

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione da versare al condominio ricadenti sull'immobile pignorato sono pari a: € 5,30 mensili.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a € 296,97, il dovuto complessivo è pari a € 334,11. (*all. riepilogo amministrazione condomniale omnia*).

Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: decreto ingiuntivo emesso per il recupero delle spese condominiali non pagate 3.086,36, con gli interessi legali dovuti presso il Giudice di Pace di Marano (NA).

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 Intemational Valutation 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 Mugnano di Napoli (NA)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1250	L	2,7	4,2	L
Box	NORMALE	690	1050	L	2,9	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a.

Per il calcolo dei valore locativi al mq, tenendo conto del manufatto e delle condizioni di manutenzione 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 Mugnano di Napoli

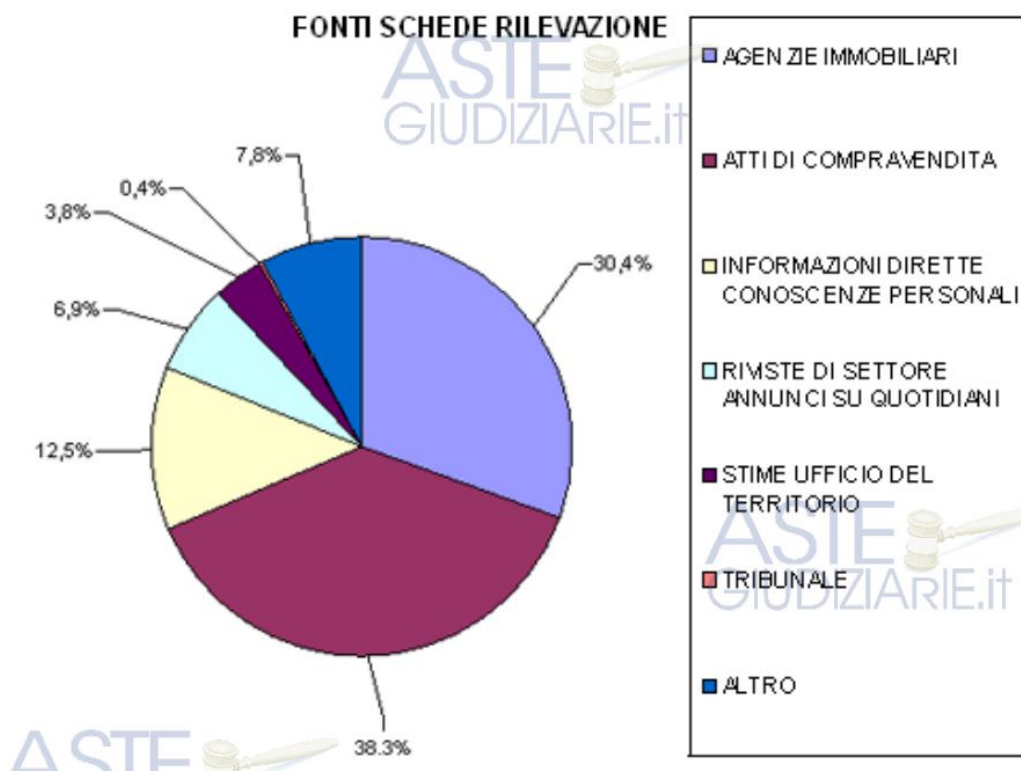
VALORE LOCATIVO MENSILE medio € 5 (min 4 – 6max) AL MQ = € 5/mq

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: $(4 \times 12 \text{ mesi}) : 1.200,00 = 4,00\%$

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



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'Agenda 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: $(6 \times 12 \text{ mesi}) : 1.800,00 = 4,03\%$

Saggio di capitalizzazione = 4,01%

E' stato altresì determinato in precedenza il coefficiente K_t , di correzione = 1.12%, da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione.

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

superficie commerciale	131,90 mq
------------------------	------------------

Coefficiente di correzione Kt applicato al locativo al mq	5,00 € mq x1,07
Superficie da porre a base di calcolo	€/ mq 5.35 x 131,90= € 705,00(si arrotonda)
Val.Locativo immobile € 705,00 mese x 12	€ 8.460,00
Valore Venale (5.340,00/ 4,02%)	€ 210.447,00
Valore al mq dell'appartamento	€ 1.680,00 al mq

ADEGUAMENTO STIMA

VALORE VENALE	€ 210.447,00
Presentazione di CIL in sanatoria con planimetria catastale aggiornata e certificazione energetica immobile	€ 2.000,00
STATO DI POSSESO	€ 00,0
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€ 00,0
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (€ 4.811,48 appartamento) + (334,11 box auto)	€ 5.145,00
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA (pari al 10% del valore)	21.044,00
Valore da porre a base d'asta	€ 182.258,00

VALORE A BASE D'ASTA = € **182.258,00** (centottantadue miladuecentocinquantotto/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, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I debitori esecutati risultano aver contratto matrimonio il xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Atto N.xxx parte II serie x- anno xxxx - Cxxxxxxxxxx) in regime di comunione 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, 30/06/2025

IL CTU

Arch. Vittorio DE ASTIS

