

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 153/2023

G. E. dott. MANERA Guglielmo

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Perizia Immobiliare

LOTTO 1

APPARTAMENTO VIA SAN MANDATO N.67

Arch. LAURA FERRANTE

ph. 347.1095030 – email: laura.ferrante@archworldpec.it

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	5
A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.	5
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	7
DESCRIZIONE FABBRICATO	10
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	13
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	16
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica)	18
IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	29
PROVENIENZA	31
C. STATO DI POSSESSO	31
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	32
FORMALITÀ	32
VINCOLI	32
CONDONO	33
CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	33
USI CIVICI	33
SPESE CONDOMINIALI	33
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	34
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	34
E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	35
F. FORMAZIONE DEI LOTTI	38
G. VALORE DEL BENE E COSTI	39
6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	46
7. CONCLUSIONI	46

ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato R.G.E. 153/2023;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 estratto di matrimonio esecutato e certif residenza;
- n. 5 planimetria stato dei luoghi;
- n. 6 documentazione fotografica;
- n. 7 doc. catastale ;
- n. 8: risp Comune prat. autorizzative;
- n. 9: Atto provenienza e nota di trascrizione
- n. 10: contratto di locazione e APE;
- n. 11 certif residenza conduttore;
- n. 12 ispezione ipotecaria bene 1;
- n. 13 risp ufficio antiabusivismo e condono;
- n.14 tabelle e documentazione condominio;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia alle parti;
- n. 16 Scheda sintetica.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data **05/04/2024**, la sottoscritta, in accordo con il custode giudiziario avv. Caterina Orditura, previa comunicazione all'esecutato, effettuava i sopralluoghi di accesso agli immobili oggetto del pignoramento. Sui luoghi di causa si rinveniva la presenza dell'esecutato [REDACTED] e dei rispettivi locatari degli immobili *de quibus*, che ne consentivano l'accesso. La scrivente esperiva per entrambi i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

(All. 1: Verbale sopralluogo primo accesso)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

(All. 2: Mandato R.G.E. 153/2023)

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

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.** datata 03/04/2023 e quella integrativa datata 05/06/2023. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio (coincidente con il titolo di provenienza dell'esecutato) è un atto derivativo, **atto di donazione del 10/06/1977 rep. 139473** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 23/06/1977 ai nn. 9590/6934.

Alle suddette certificazioni per Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 29/03/2023 ai nn. 9211/6951, notificato in data 10/03/2023.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni. Non risultano irregolarità.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative ai suddetti immobili, a partire dal titolo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 29/03/2023.

Si rinviene agli atti la visura catastale dei cespiti pignorati e l'estratto di mappa terreni del cespite 1 che però risulta errato (fg.10 p.lla 153) a fronte del mappale corretto (fg. 97 p.lla 153). La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la restante documentazione catastale necessaria quale visura storica, estratto di mappa (corretto) e planimetrie catastale attuale/storica dei cespiti *de quibus*.

E' presente in atti il **titolo d'acquisto in favore del debitore** che entra in possesso della piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva, in forza del citato **atto di donazione del 10/06/1977 rep. 139473** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 23/06/1977 ai nn. 9590/6934. il debitore ----- (celibe alla data di redazione dell'atto).

Si attesta che il creditore precedente non ha depositato **l'estratto di matrimonio** dell'esecutato. Dal documento, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio preposto del Comune di Vico Equenze (NA), si evince che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio in detto Comune in data [REDACTED] con [REDACTED]. Dalle annotazioni marginali del documento emerge che, con atto datato 19/10/2006 rep. 174164 a rogito del notaio Salvatore Di Martino, gli sposi hanno scelto il regime della separazione di beni.

(All. 4: Certificato di matrimonio)

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nell'atto di pignoramento, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la proprietà per la quota di 1/1 dei cespiti, che vengono così identificati:

Bene 1

*"abitazione di tipo popolare sita in Napoli (NA) Via San Mandato n. 67, censita al NCEU del medesimo Comune al **Fg. 10 P.IIIa 153 Sub. 22**, cat. A/4 classe 4 vani 6 piano 4".*

Bene 2

*"abitazione di tipo popolare sita in Napoli (NA) Vico della Solitaria n. 10, censita al NCEU del medesimo Comune al **Fg. 3 P.IIIa 220 Sub. 19**, cat. A/4 classe 5 vani 2,5 piano 1".*

Nel titolo di provenienza i cespiti vengono identificati:

Bene 1

*"Quartino sito al terzo ed ultimo piano, distinto con il n. interno dodici, composto di quattro vani ed accessori, sito in Napoli alla via S. Mandato n.67.....nel NCEU di Napoli alla partita 21832... via S. Mandato n.67, categ. A/4, cl.4, vani 6, r.c. £ 2016, **fol.10 n. mappa 153 sub.22**".*

Bene 2

*"Quartino al primo piano, distinto con il n. interno NOVE, composto di due vani ed accessori, sito in Napoli al Vico Solitaria n. 10.....nel NCEU di Napoli alla partita 98789...sezione **san Ferdinando fol.3 particella 220 sub.19**, vico Solitaria n.10, piano 1, z.c. 12, categ. A/4, cl.5, vani 2,5, r.c. £ 1425".*

I dati degli stessi, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

Bene 1

*"sez. AVV **Fg. 10 P.IIIa 153 Sub. 22**, cat. A/4, classe 4, vani 6, sup. catastale tot. 151 mq, escluse aree scoperte 145 mq, r.c. € 260,29. VIA SAN MANDATO n. 67 Piano 4".*

Bene 2

*"sez. SFE **Fg. 3 P.IIIa 220 Sub. 19**, cat. A/4, classe 5, vani 2,5, r.c. € 260,29. VICO DELLA SOLITARIA n. 10 Piano 1".*

I dati reali e attuali dei cespiti pignorati (bene 1 e 2) corrispondono a quelli contenuti nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

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

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

Nella seguente perizia sarà stimato il:

LOTTO 1

Bene 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla Via San Mandato n. 67, Piano 4, 6 vani catastali. Identificato al N.C.E.U. Sez. Urb. AVV Fg. 10 P.IIa 153 Sub. 22.

Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, zona nord della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Materdei, seconda Municipalità, alla via San Mandato, nelle immediate vicinanze di via Salvator Rosa, arteria che collega il centro storico con la parte ovest della città.

Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali storici con al piano terra prospiciente le strade principali le attività commerciali, sono altresì presenti nella zona chiese, scuole ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma oltre alle fermate della metropolitana di Salvator Rosa e Materdei.

Appartamento di medie-grandi dimensioni (circa 150,00 mq), ubicato alla via San Mandato n.67, quarto ed ultimo piano, interno 12, facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra senza ascensore. Tripla esposizione sud, ovest e nord. Composto da ingresso, cucina abitabile, due camere, soggiorno, disimpegno, bagno, tre balconi e un terrazzo a livello (di circa 16,00 mq) con copertura in lamiera. Confina a nord con altra proprietà; a nord est con a.u.i. (stesso fabbricato), cortile stesso fabbricato, cortile altro fabbricato e pianerottolo comune; a sud-ovest con a.u.i (stesso fabbricato) e via San Mandato; ad ovest con gradini San Mandato e altra proprietà.

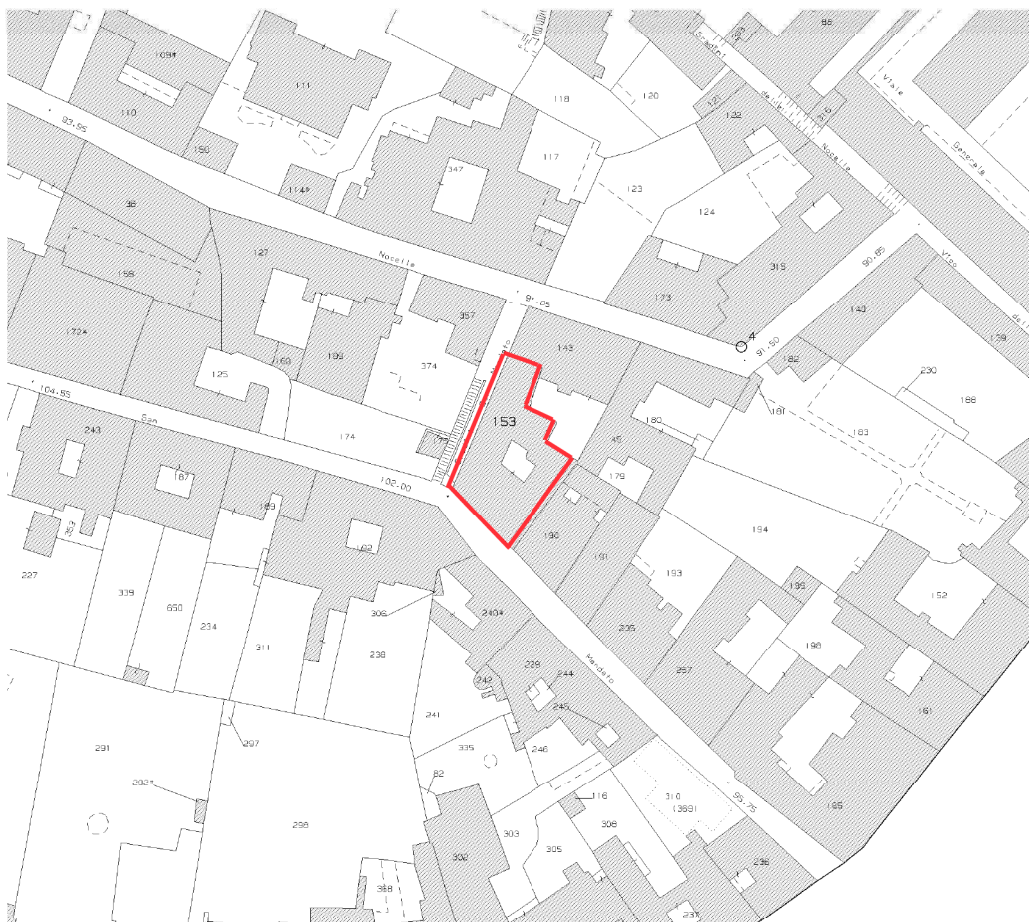
Di esclusiva proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 dell'intero.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del bene 1, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Come si evince dalle planimetrie, la sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.



inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 97 p.lla 153 - indicazione fabbricato cespite pignorato

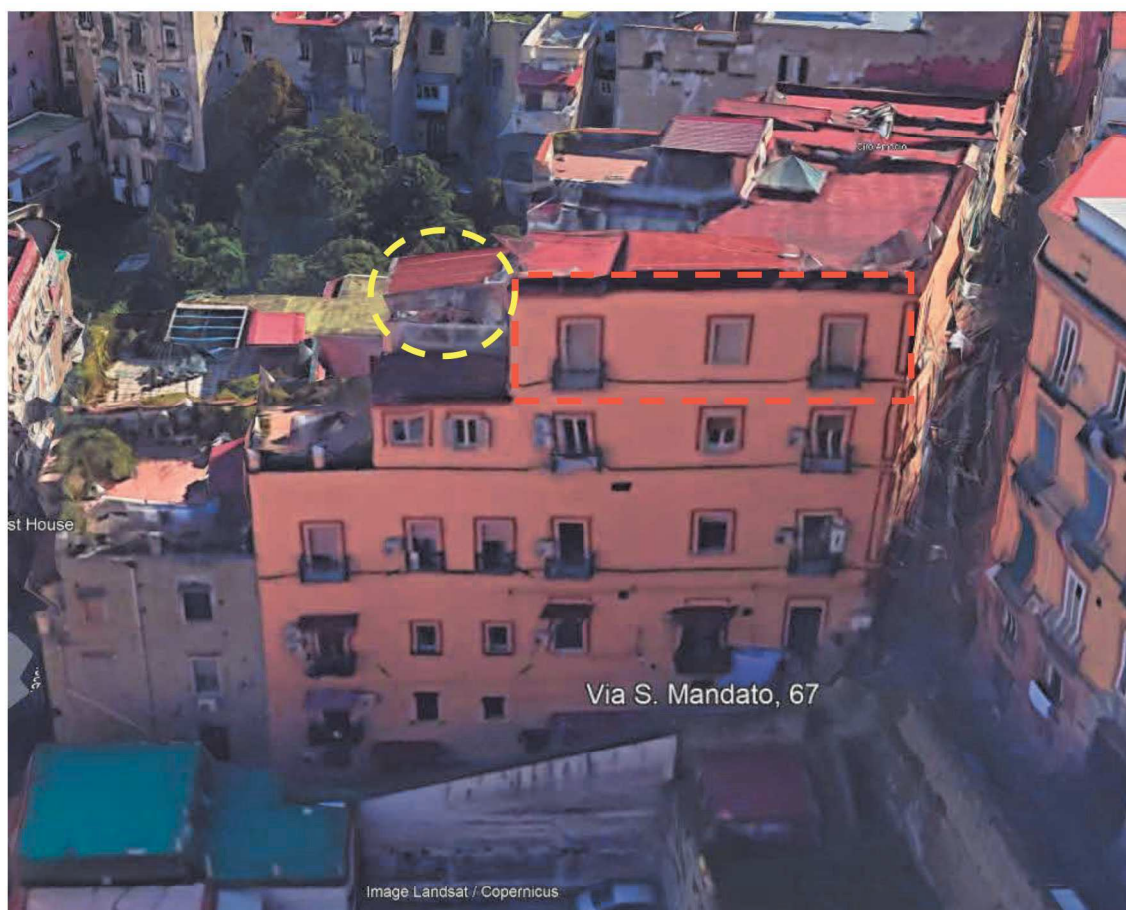
DESCRIZIONE FABBRICATO

Il fabbricato di grandi dimensioni, in muratura portante, di forma irregolare, costituito da cinque piani fuori terra, è delimitato a sud-ovest da via San Mandato, ad ovest da Gradini San Mandato, a nord e ad est da edifici in aderenza ed a nord-est da cortile altro edificio.

Al suo esterno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo, con elementi angolari di bugnato al piano terra. La copertura è piana e praticabile.

Varcando il portone in ferro prospiciente via San Mandato al civ. 67 ci si immette nel cortile condominiale, sulla cui destra si accede al vano scala che conduce al cespite staggito. Non è presente l'ascensore. All'esterno del portone del fabbricato vi sono i citofoni.

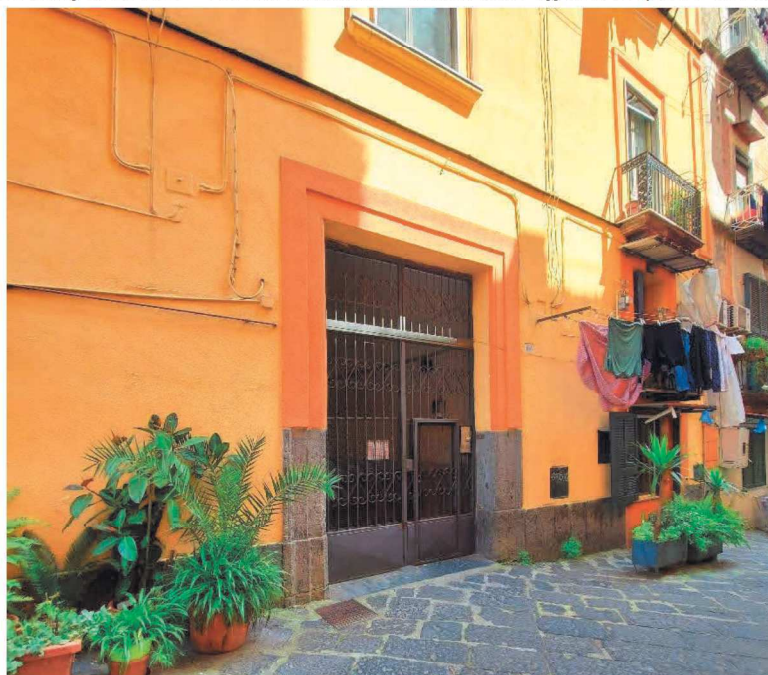
Arrivati al piano quarto e ultimo, si trova la porta di caposcala del cespite *de quo*, ubicata di fronte alla rampa di scale e contrassegnata dall'interno 12. All'esterno di detta porta è presente il campanello, assente qualsivoglia targhetta con i nominativi.



prospetto nord-ovest fabbricato –Gradini san Mandato - indicazione affacci cespite (rosso) e terrazzo (giallo)



Prospetto sud fabbricato –via san Mandato - indicazione affacci cespite e accesso civ.67



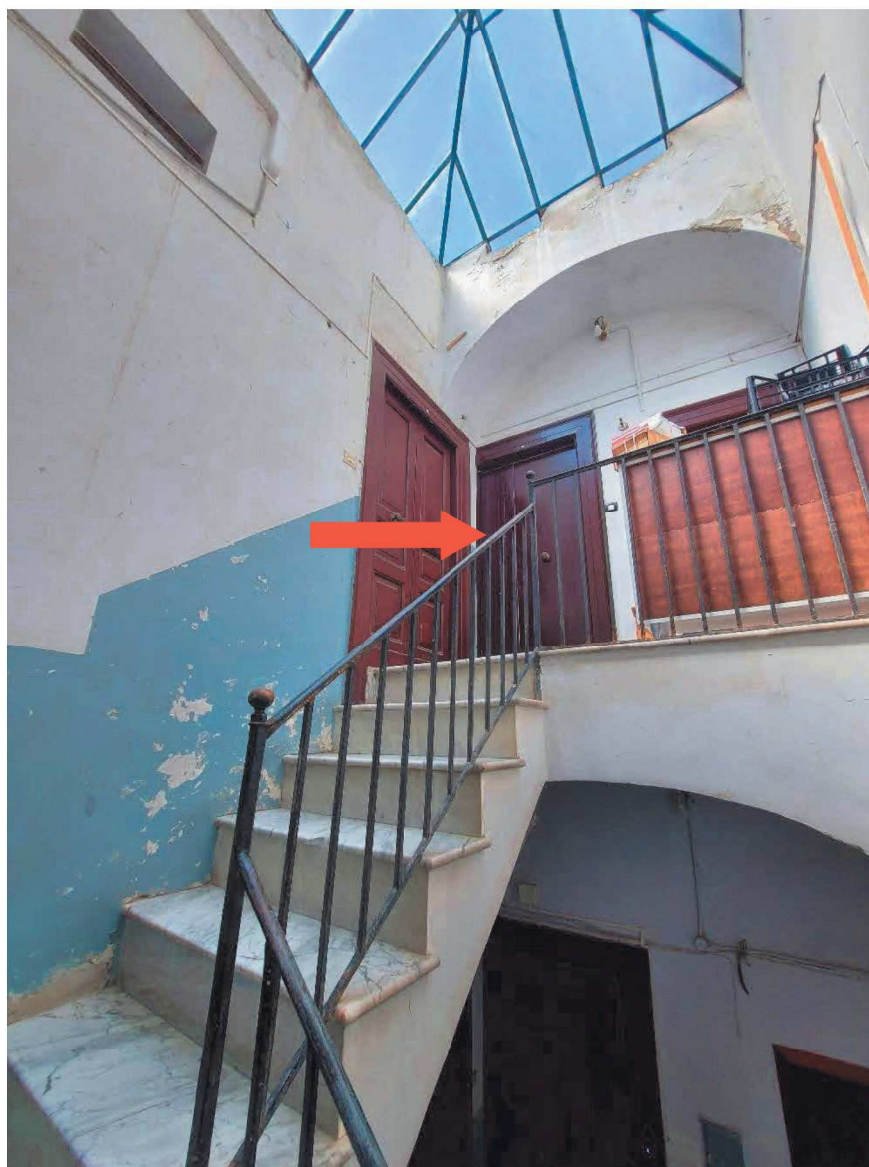
Via San Mandato- Accesso fabbricato civ.10



Cortile condominiale – indicazione accesso vano scala cespite



vano scala cespite



pianerottolo 4 piano – porta caposcala cespite int.12

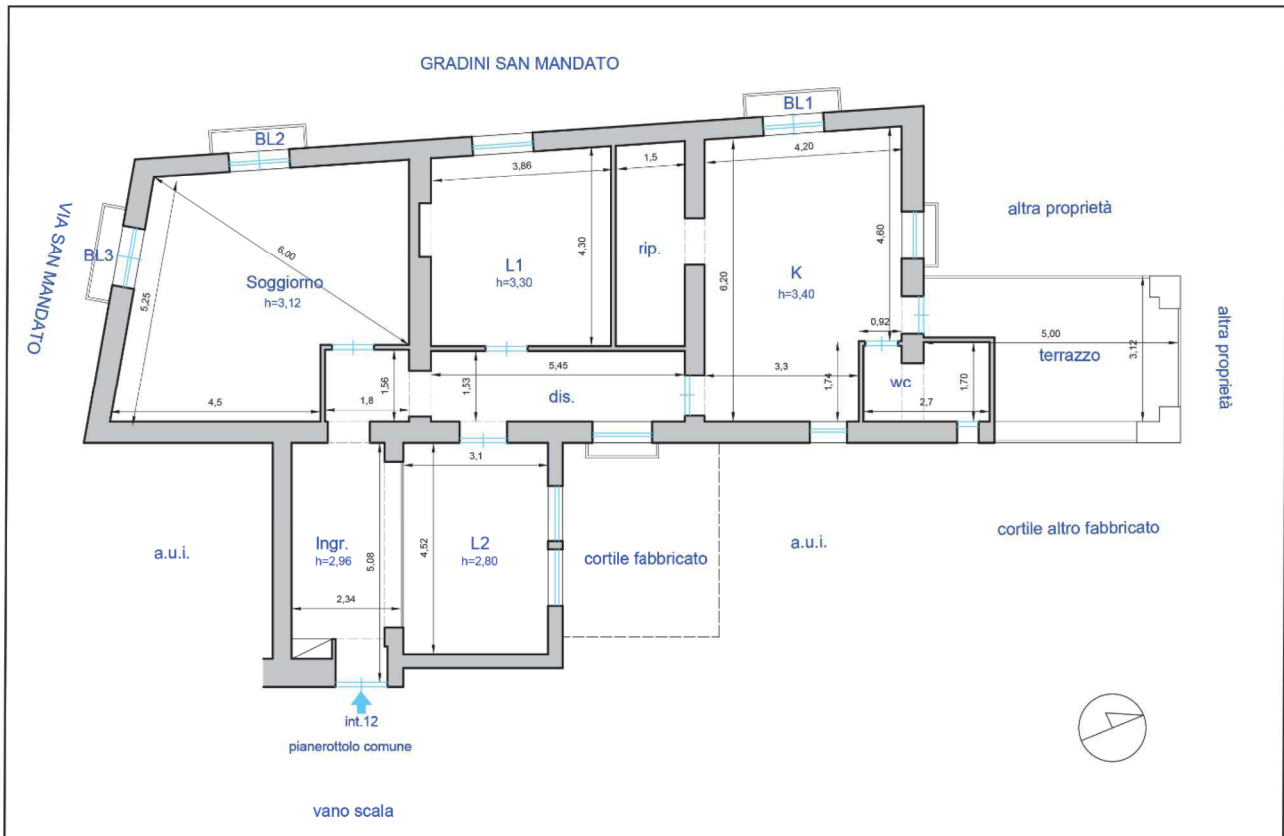
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

Varcando la porta di caposcala si entra nell'ampio ingresso, attraversando il quale ci si immette nel disimpegno DIS., da cui frontalmente si accede al locale soggiorno, dotato di doppio affaccio con porta-finestra e balconi prospicienti via San Mandato e Gradini San Mandato. Proseguendo nel disimpegno sulla sinistra si accede alla camera L1, dotata di finestra con affaccio su Gradini San Mandato, mentre sulla destra si accede alla camera L2, dotata di finestre con affaccio su cortile del fabbricato. Al termine di detto disimpegno ci si immette nel grande locale cucina, dotato di doppio affaccio con finestra prospicienti Gradini San Mandato e altra proprietà. Dalla cucina si accede al locale bagno WC dotato di piccolo finestrino, al locale ripostiglio ed al terrazzo.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.

STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento piano quarto (C.F. sez. AVV fg.10 p.lla 153 sub.22)



L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza media netta di 3,10 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 47 cm.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato, dotati di persiane esterne del tipo "avvolgibile", quelli del locale cucina prispicienti il terrazzo dotati di cancelli in ferro. Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno e vetro. Le finiture sono di media qualità.

Le superfici delle pareti delle camere e dei disimpegno sono tinteggiate con pittura di colore chiaro.

Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,00 m di piastrelle rettangolari di medio formato di colore chiaro, in cucina la parete dell'angolo cottura è rivestita da piastrelle quadrate di piccolo formato dal colore blu. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore chiaro.

La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato di varie tipologie: quadrate di piccolo formato decorate e rettangolari medio formato monocolori dai toni chiari del grigio. Il bagno presenta piastrelle in gres porcellanato di medio formato celeste. I balconi presentano pavimentazione costituita da unica lastra di marmo bianco, il terrazzo da piastrelle in gres porcellanato rettangolari di piccolo formato dai toni del blu. Altresì il terrazzo presenta una copertura con struttura portante in ferro sormontata da lamiera.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

Si segnalano tracce di fenomeni infiltrativi lievi sulla superficie dell'intradosso del solaio di copertura nella zona sud del disimpegno e più eclatanti sulla superficie della parete perimetrale nella zona nord del locale cucina in corrispondenza della pluviale condominiale. Ad una prima analisi visiva causate da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastrico di copertura del fabbricato associate allo smaltimento delle piovane.

Da informazioni assunte durante il sopralluogo il condominio ha provveduto ad effettuare gli interventi propedeutici all'eliminazione delle cause e si attendono gli interventi finalizzati al ripristino dello stato dei luoghi nell'appartamento staggito.



Disimpegno - Tracce fenomeni infiltrativi



Cucina - Tracce fenomeni infiltrativi

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di riscaldamento autonomo con caldaia;*
- *impianto a gas;*
- *impianto citofonico.*

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

cucina K	Sup.	25,44 mq
Ripostiglio Rip.	Sup.	6,91 mq
Disimpegno DIS.	Sup.	12,10 mq
camera L1	Sup.	16,31 mq
soggiorno	Sup.	29,40 mq
camera L2	Sup.	14,01 mq
Ingresso	Sup.	11,02 mq
bagno WC	Sup.	4,44 mq
balcone BL1	Sup.	1,06 mq

balcone BL2	Sup.	1,06 mq
balcone BL3	Sup.	1,06 mq
terrazzo	Sup.	16,60 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	119,63 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	19,78mq

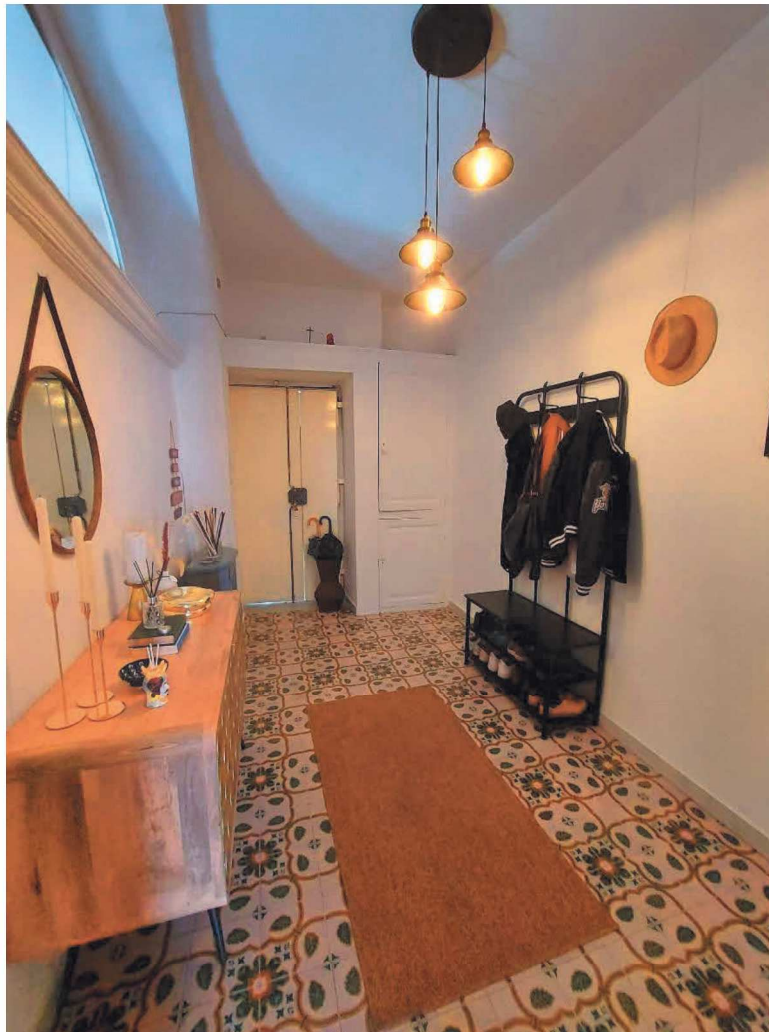
Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate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

Superficie commerciale appartamento	Sup.	144,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi/terrazzo (30% della superficie)	Sup.	5,93 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	Sup.	<u>150,43 mq</u>

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

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

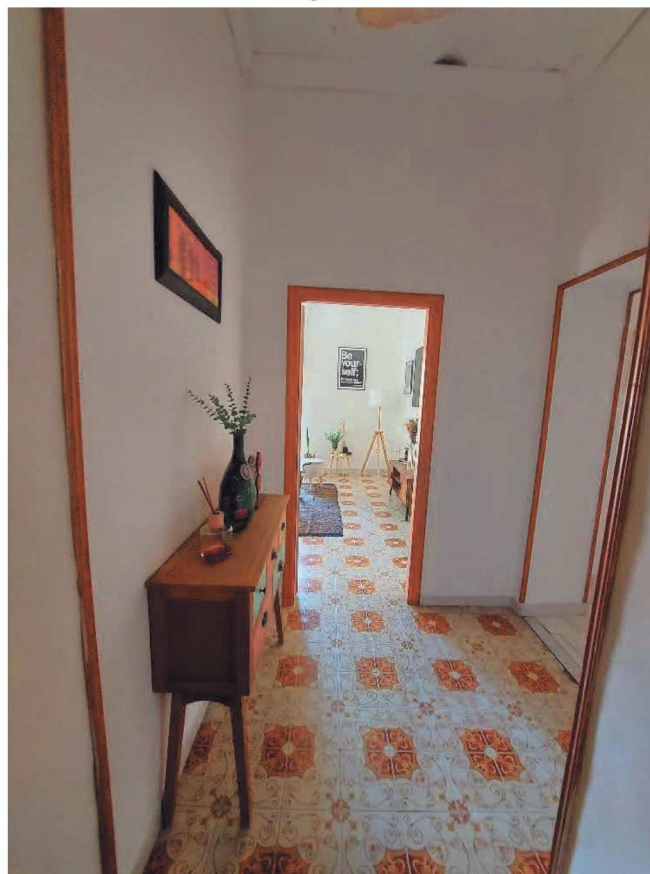
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI (sintetica)



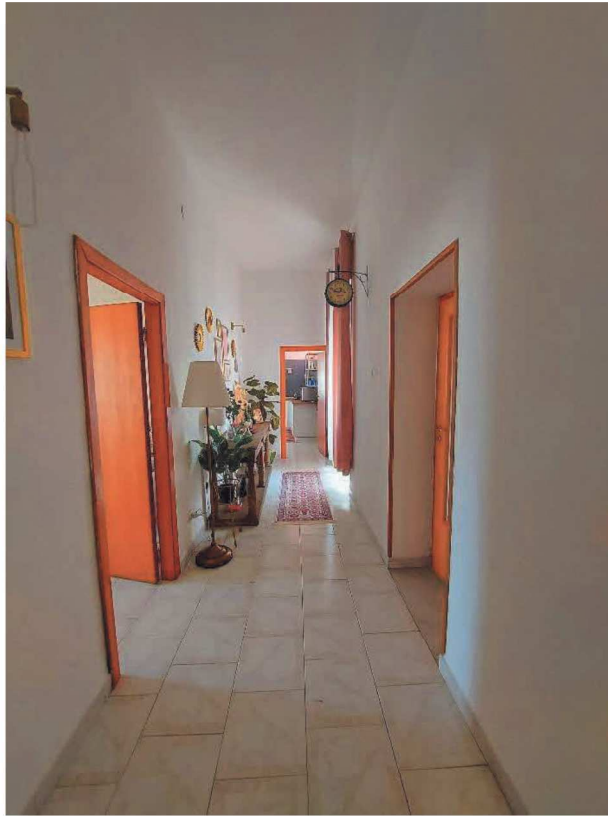
Ingresso



Ingresso



disimpegno



disimpegno



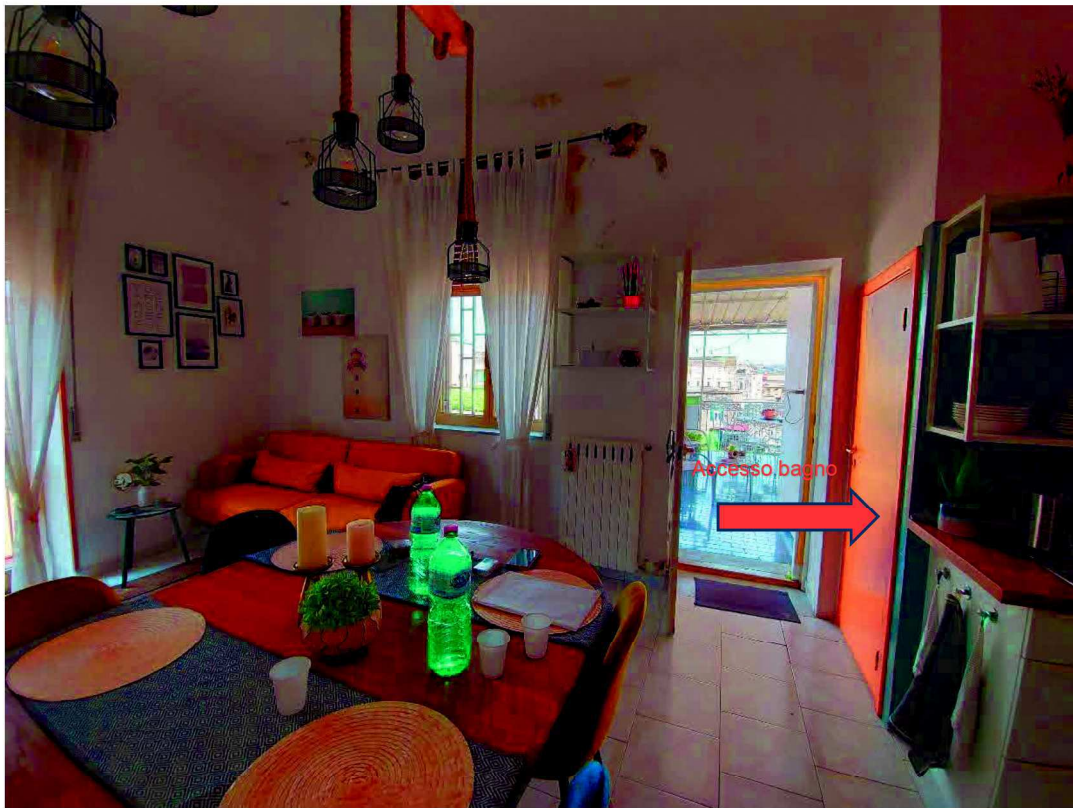
disimpegno



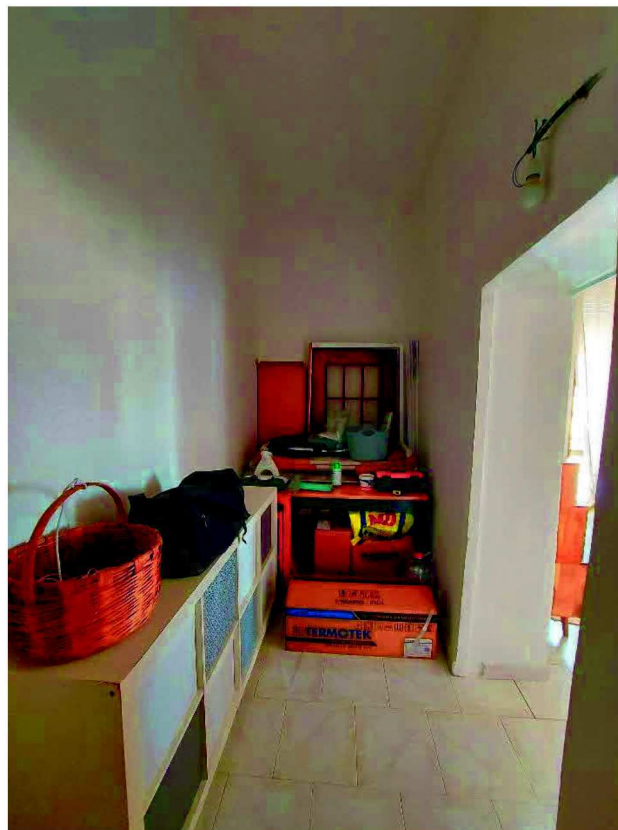
cucina



cucina



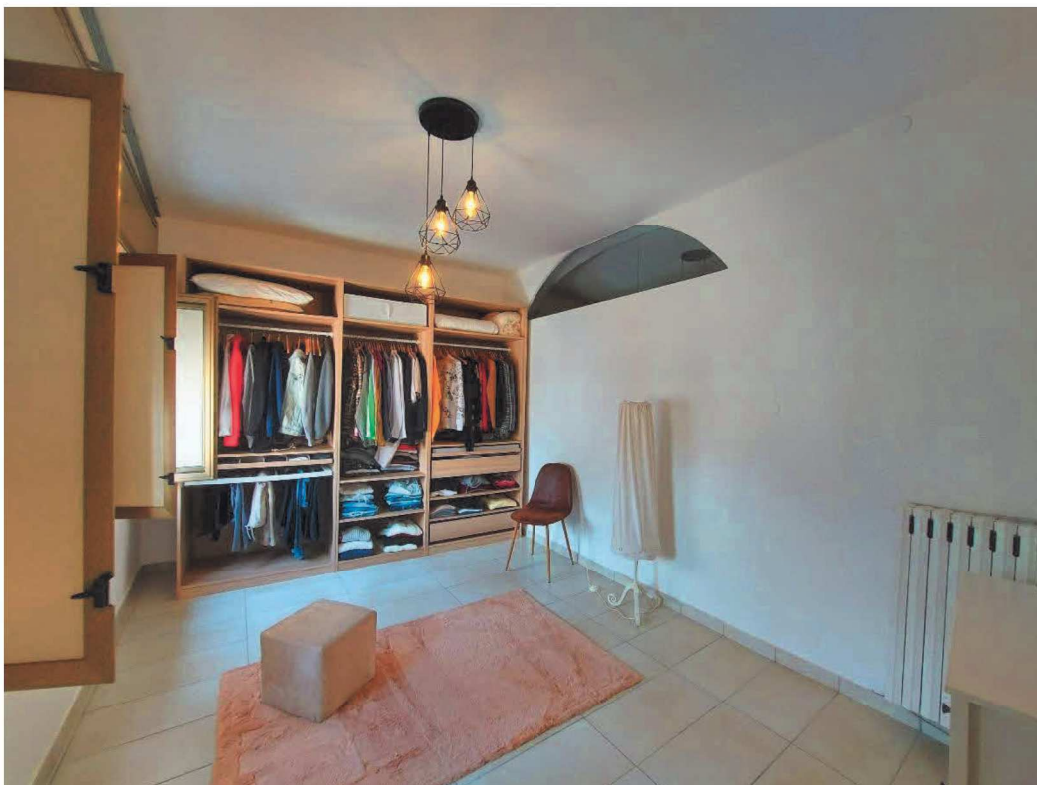
cucina



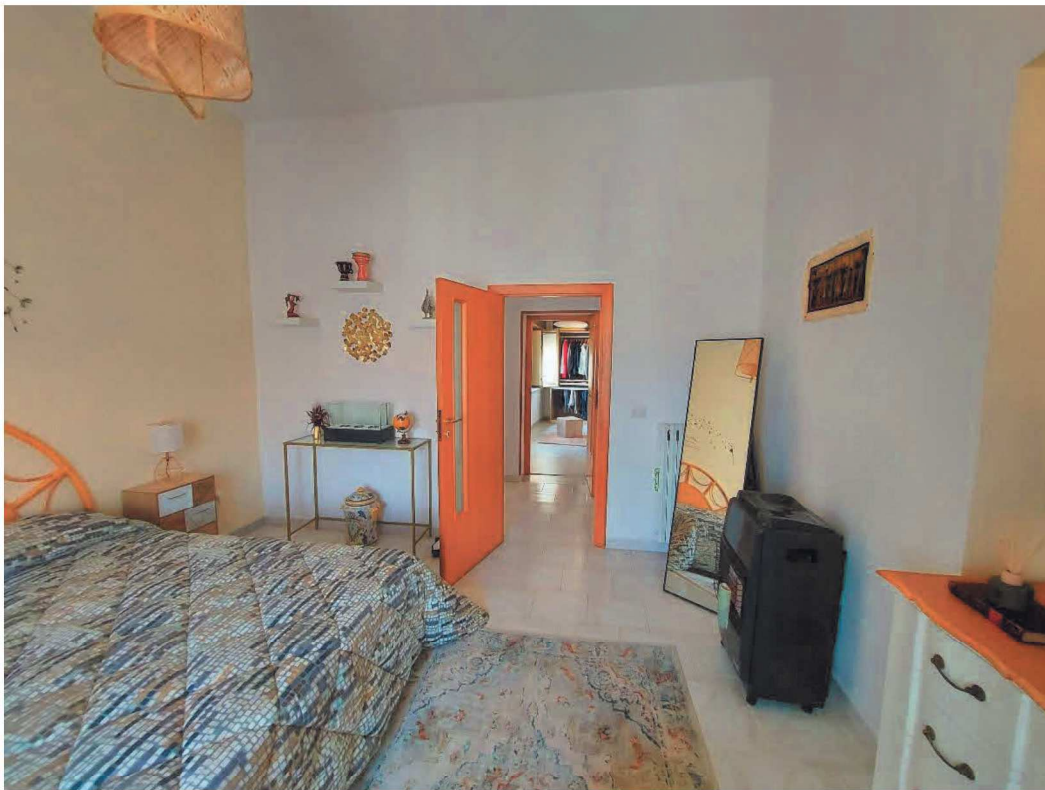
ripostiglio



Camera L2



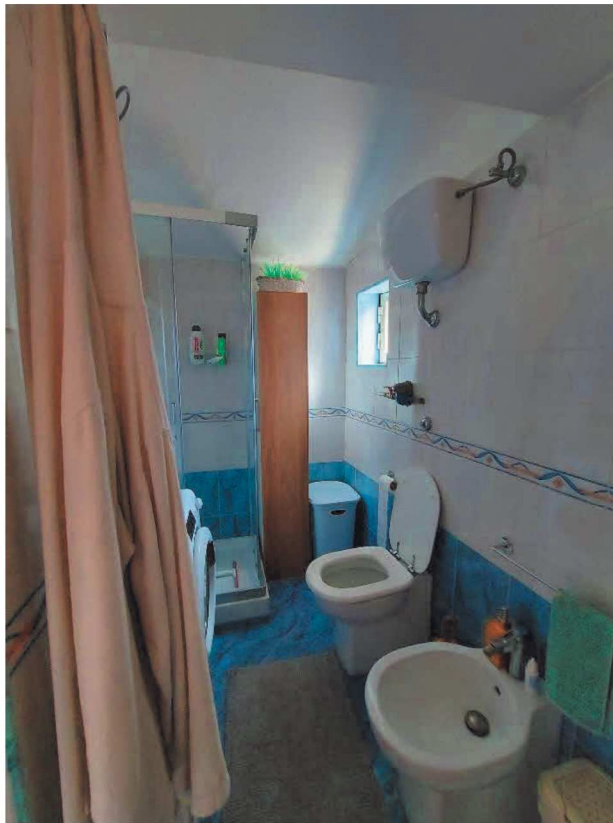
Camera L2



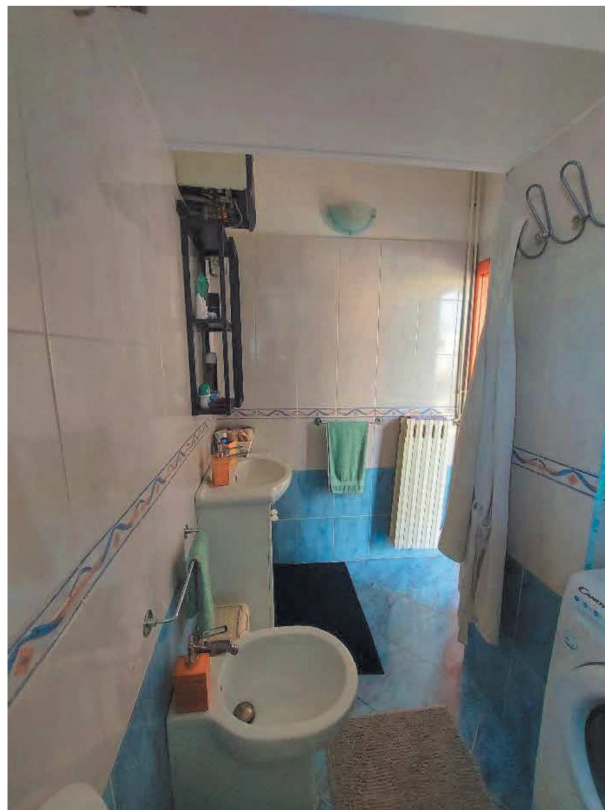
Camera L1



Camera L1



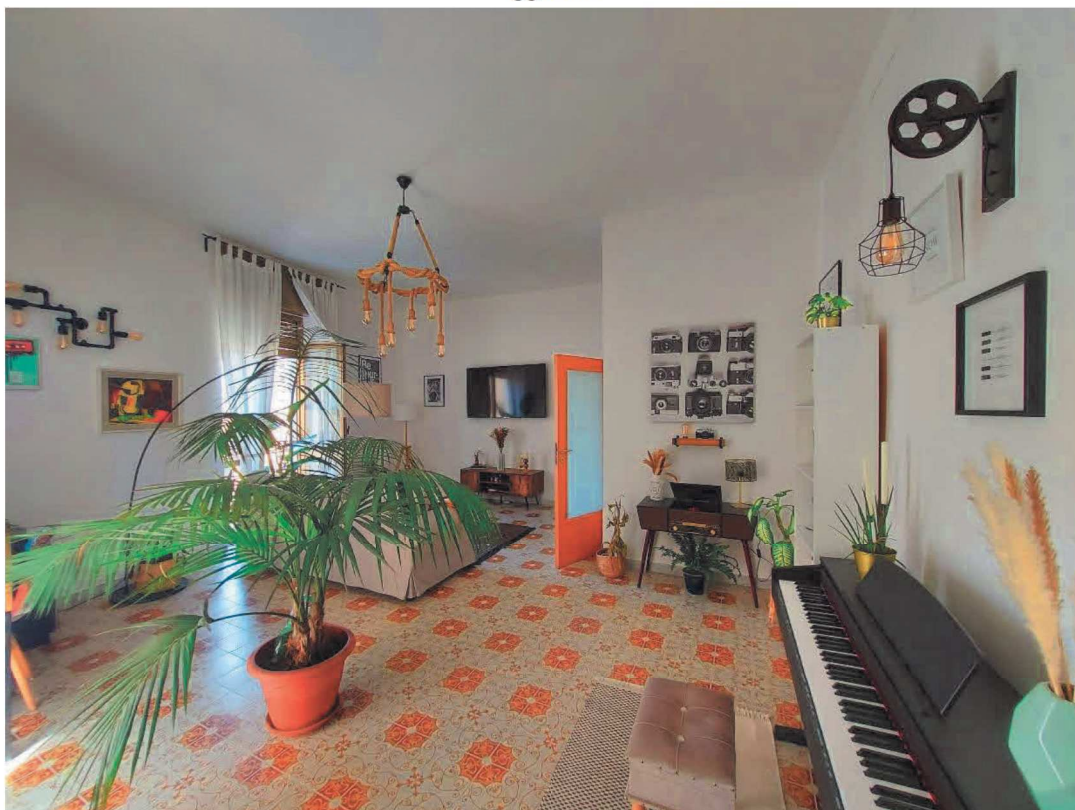
Bagno WC



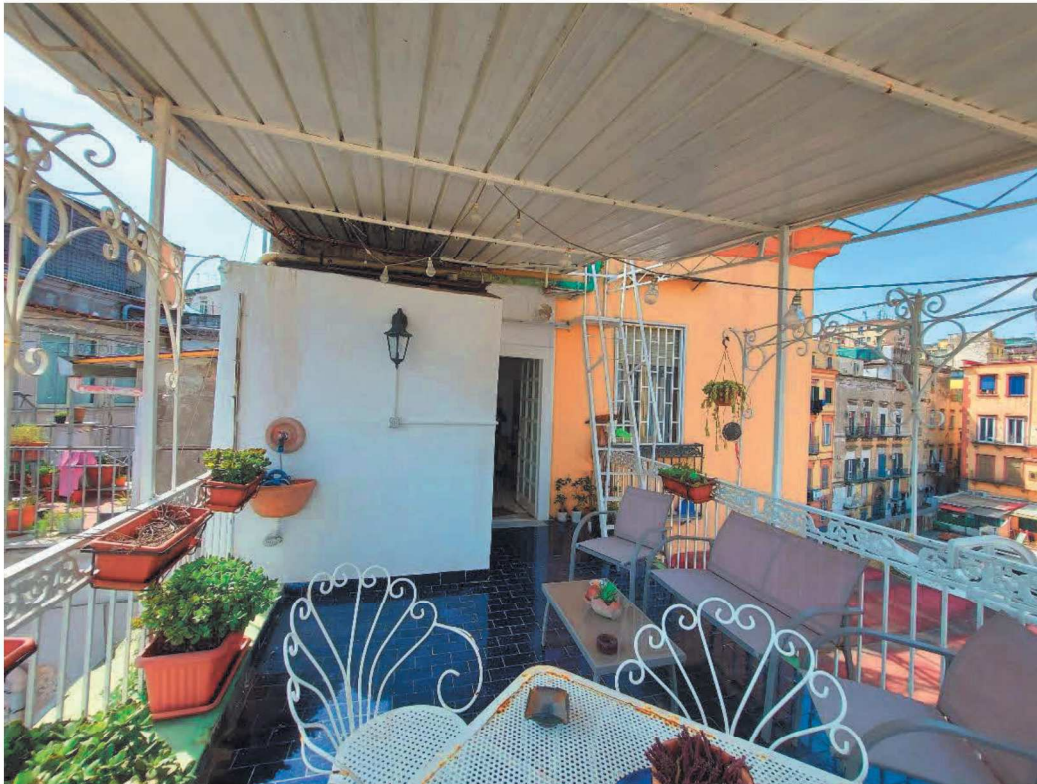
Bagno WC



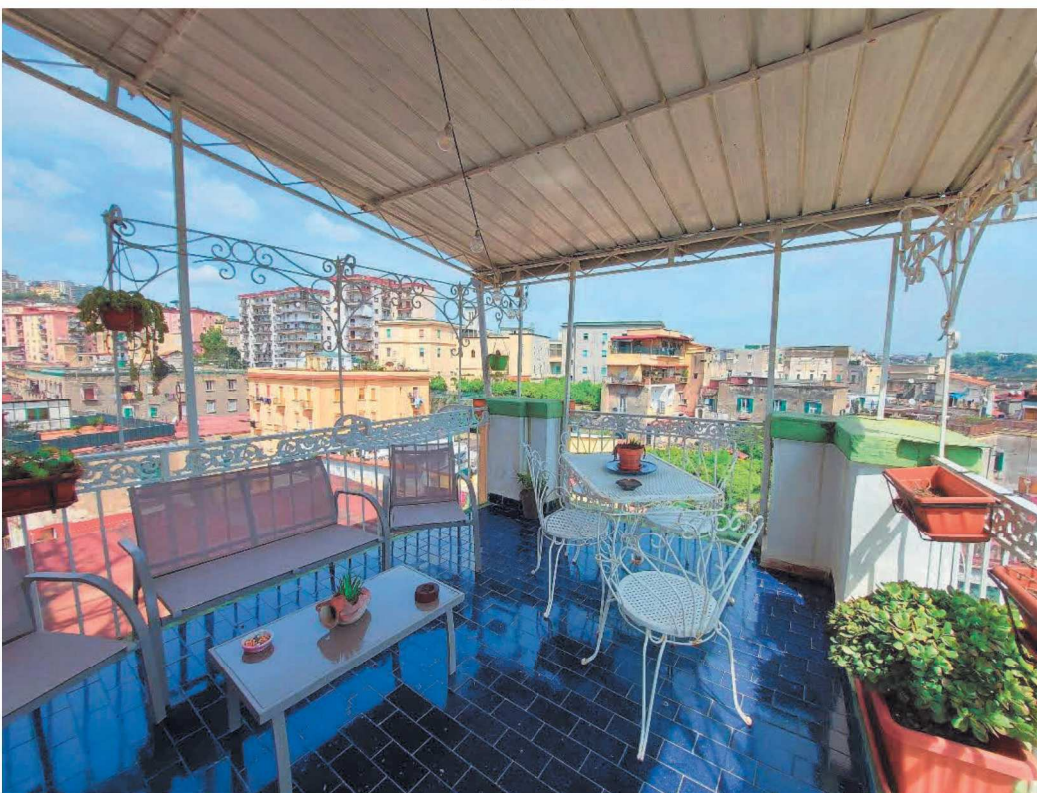
Soggiorno



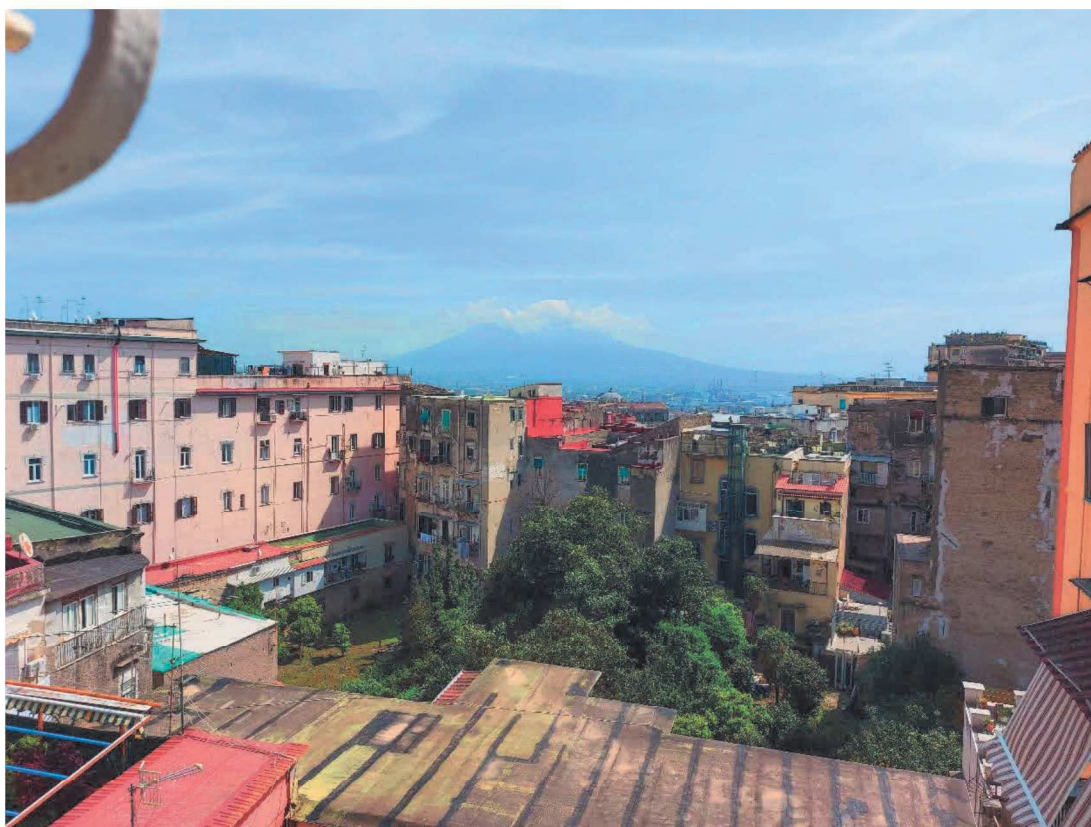
Soggiorno



terrazzo



terrazzo



Vista dal terrazzo



Vista dal Balcone BL prospiciente gradini San Mandato

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Come già precisato, il **bene 1** oggetto di codesta procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

"sez. AVV Fg. 10 P.IIIa 153 Sub. 22, cat. A/4, classe 4, vani 6, sup. catastale tot. 151 mq, escluse aree scoperte 145 mq, r.c. € 260,29. VIA SAN MANDATO n. 67, Piano 4".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni n. 153 del foglio 97, in linea a quanto riscontrato al sopralluogo.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi il cespite NON ha subito variazione degli identificativi catastali (p.IIIa e sub.).

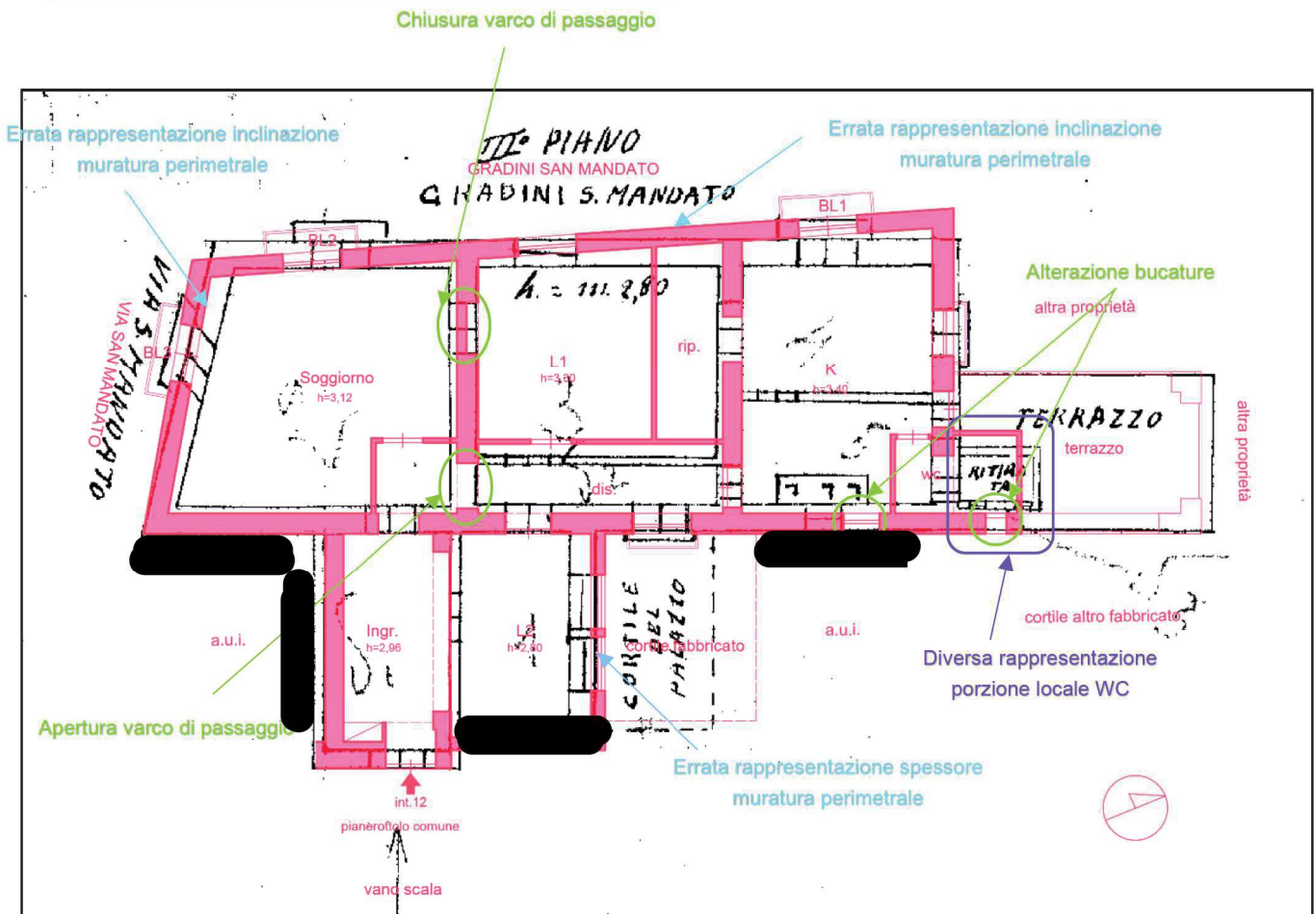
Le uniche variazioni riguardano:

09/11/2015 Superficie di Impianto dati relativi alla planimetria 19/12/1939; 01/01/1992 variazione quadro tariffario.

(All. 7: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, planimetria catastale)

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

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale datata 19/12/1939. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).



Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa e semplificativa del grafico catastale nel quale emerge l'errata rappresentazione dello spessore e dell'inclinazione di alcuni muri, si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura di varchi nella muratura portante, alterazione di alcune bucaure esterne, alla diversa rappresentazione grafica di una porzione locale wc.

L'orientamento del nord nella planimetria catastale risulta corretto.

Anche le superfici indicate nella visura catastale, ameno di una trascurabile discrasia, corrispondono a quelle calcolate sul rilievo effettuato in fase di accesso.

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

(All. 8: risp Comune prat. autorizzative)

PROVENIENZA

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (29/03/2023) ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Titolo di provenienza debitore (titolo ultraventennale):

- **Atto di donazione accettata del 10/06/1977 rep. 139473 racc. 3564** per notaio dott.ssa Laino Giuseppina, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 1 il 23/06/1977 ai nn. 9590/6934, in forza del quale l'esecutato [REDACTED], celibe alla data di redazione dell'atto, entra in possesso tra gli altri della piena proprietà, per la quota di 1/1, del bene 1 a titolo di anticipata successione legittima da [REDACTED] o [REDACTED] madre del menzionato esecutato, proprietaria dell'intero per la quota di 1/1.

Nell'atto l'ubicazione, la descrizione ed i dati catastali del cespite corrispondono all'attualità.
(All. 9: Atto Laino 1977 e nota di trascrizione)

C. STATO DI POSSESSO

Al primo sopralluogo, il 5 aprile 2024, si rinveniva la presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] che ci consentiva l'accesso al cespite (bene 1) oggetto di pignoramento. Il sig. [REDACTED] dichiara di occupare lo stesso stabilmente in forza del contratto di locazione ad uso abitativo (che esibisce) datato 15/01/2022, reg.to in data 20/02/2024 all'Agenzia delle Entrate Napoli 2 – Agenzia di Castellamare di Stabia al n. 438/3T. Detto contratto, stipulato per la durata di quattro anni dal 01/02/2022 al 31/01/2026, alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria la disdetta per finita locazione, risulta rinnovato automaticamente per ogni quadriennio, salva fatta la facoltà di disdetta del locatore. Il canone di locazione annuo ammonta ad € 6.600,00, suddiviso in 12 rate mensili di € 550,00 ciascuna.

Dalle indagini di mercato emerge che nel caso di specie tale canone mensile convenuto (pari a 3,66 €/mq) è inferiore al "giusto prezzo" del valore locativo di mercato della zona per la stessa tipologia di immobili (pari a circa 6,50 €/mq mensile), ma tale canone non risulta inferiore ad un 1/3 di quest'ultimo. Detto ciò, considerato che il contratto *de quo* è stato sottoscritto e registrato in data precedente al pignoramento, lo stesso risulta opponibile alla presente procedura esecutiva.
(All. 10: contratto di locazione e APE)

Dal **certificato di residenza storico** dell' [REDACTED] all'uopo acquisito dalla scrivente, risulta che è residente dal [REDACTED] in residente nel Comune [REDACTED] alla [REDACTED]

Altresì la scrivente ha acquisito il **certificato di residenza storico del locatario** [REDACTED] dal quale si evince che risulta residente dal 16/01/2024 presso il cespite staggito.

(All. 4: *certificato residenza esecutato*)

(All. 11: *certificato residenza conduttore*)

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

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate sia sugli identificativi del cespite staggito (bene 1) presso la Conservatoria Napoli 1, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, ISCRIZIONE del 15/11/2010 - Registro Particolare 5949 Registro Generale 30497, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 142/2010 del 11/10/2010;
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**, ISCRIZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 3168 Registro Generale 31564, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 142/2010 del 10/10/2013;
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**, ISCRIZIONE del 13/10/2016 - Registro Particolare 3754 Registro Generale 26378, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 232 del 01/02/2016;
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**, ISCRIZIONE del 13/10/2016 - Registro Particolare 3755 Registro Generale 26379, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 716 del 24/02/2015;
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**, ISCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 822 Registro Generale 5911, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3070 del 01/02/2017;
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

(All. 12: *Ispezione ipotecaria bene1*)

VINCOLI

Il fabbricato dov'è ubicato il bene 1 ricade nell'**area di interesse archeologico ai sensi della Lgs. 42/2004 e s.m.i.** (tav.14 *vincoli e aree di interesse archeologico* foglio 3 della variante PRG).

CONDONO

La scrivente in data 22/05/2024 ha presentato istanze al Comune di Napoli, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo, al fine di reperire notizie per poter verificare che il bene pignorato non fosse gravato da procedure pendenti.

Non si rinvencono fascicoli di Contenzioso Amministrativo e istanze di Condono associati al cespite né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

(All. 13: risp ufficio antiabusivismo e condono)

CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI

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

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

USI CIVICI

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

SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato il sig. [REDACTED] amministratore p.t. del condominio dov'è sito l'immobile Bene 1 oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutato, il quale, alla data del 10/06/2024, ha fornito le seguenti informazioni:

1. L'importo annuo delle spese ordinarie è pari ad **€ 608,48**, pari a circa € 50,70 mensili. (allegato 1 - preventivo spese ordinarie in uso);
2. Non vi sono spese deliberate non ancora scadute;
3. Spese scadute da versare:
 - Saldo Conguaglio al 31/12/2022 **€ 167,80** (Allegato 2 - conguaglio al netto del versamento in acconto effettuato dall'inquilino di € 287,12 in data 6/12/2023 e del credito per spese straordinarie di -€ 93,26)
Delibere del 14/12/2023 (allegato 3)
 - Impianto elettrico e messa a terra **€ 385,84** (Allegato 4 riparto impianto elettrico)
 - Impianto citofonico **€ 361,14** (Allegato 5 riparto impianto citofonico)
 - Cassette postali **€ 17,32** (Allegato 6 riparto spesa cassette postali)
 - I trimestre 2024 **€ 152,12**
 - Il trimestre 20124 **€ 152,14**

4. Non vi sono cause in corso;
5. Non vi è un portiere né una casa a lui assegnata;
6. Non ci sono posti auto all'interno del cortile condominiale;
7. Non vi è un Regolamento approvato ma esistono le tabelle millesimali ripartite in DECIMILLESIMI (Allegato 7).

Il sig. [REDACTED] a fornito alla sottoscritta tutti i suddetti allegati.

(All. 14: tabelle millesimali e documentazione condominiale)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- area di interesse archeologico ai sensi della Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- oneri condominiali insoluti pari a 1.235,54 €.

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

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **8.500,00 €** (3.500,00 € per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni e 5.000,00 € per autorizzazione sismica in sanatoria presso il Genio Civile comprensivo di oneri tecnici) e aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 €**; per il ripristino dello stato dei luoghi per abusi non sanabili **2.000,00 €** (alterazione delle due bucaure esterne);
- oneri adeguamento impianti **3.500,00 €**.

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

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

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

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

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

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

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

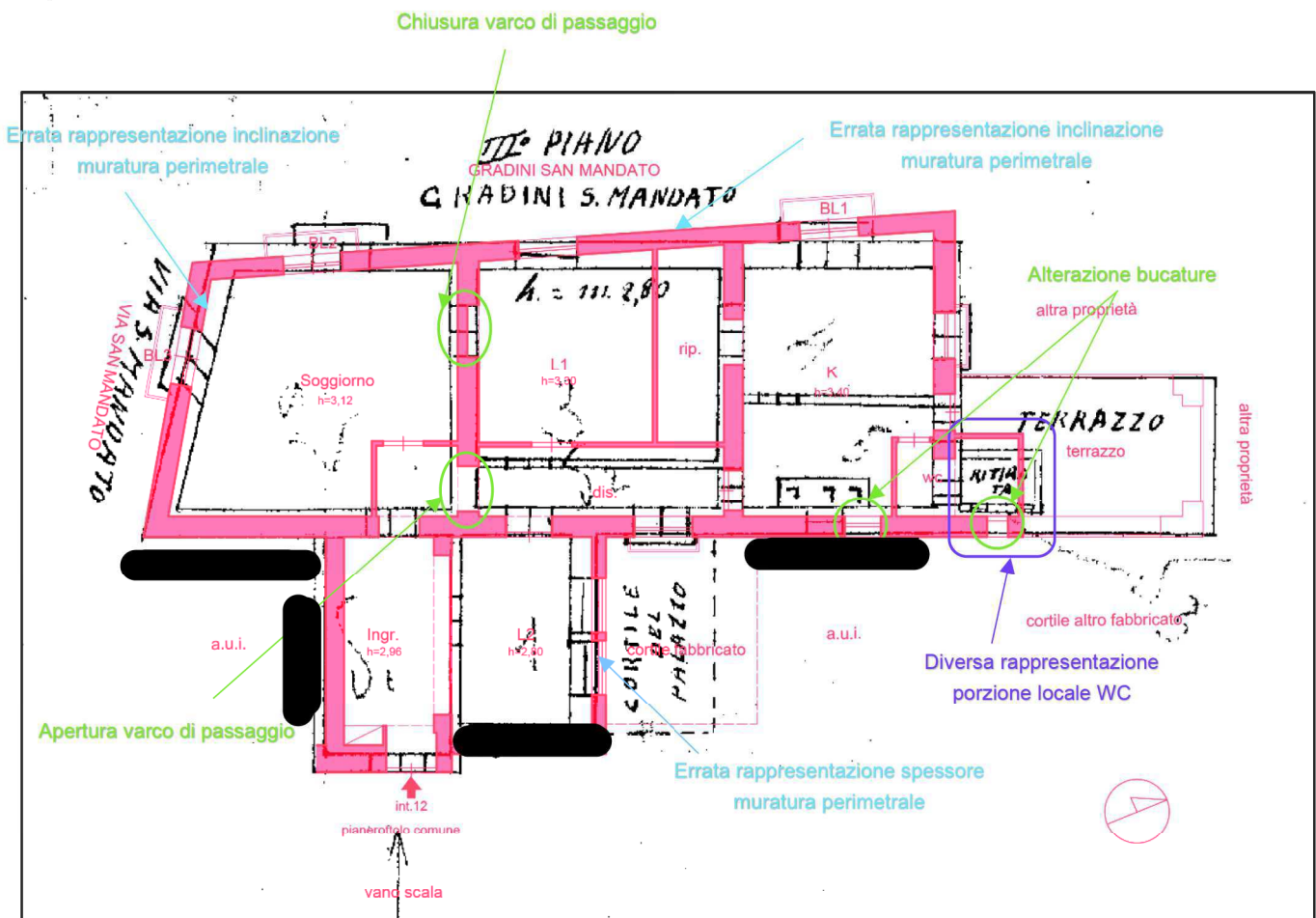
E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza inerenti il cespite staggito, nonché la tavola della classificazione tipologica del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è di base ottocentesca, quindi **costruito in data antecedente al 1935**.

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente abitazioni di tipo popolare A/4 risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, datata 19/12/1939, coincidente con quella originaria, rispetto alla quale, come detto poc'anzi, lo stato dei luoghi risulta difforme. Nello specifico, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa e semplificativa del grafico catastale, nel quale emerge l'errata rappresentazione dello spessore e dell'inclinazione di alcuni muri portanti dei quali la scrivente in fase di sopralluogo ha potuto effettuare le verifiche, si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura/apertura di varchi nella muratura portante, alterazione di alcune bucatore esterne, alla diversa rappresentazione grafica di una porzione locale wc.



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

Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.14, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella **zona A "Insediamenti di interesse storico"**.

In riferimento alla Tav.7 foglio 14 IV "**Centro storico - classificazione tipologica**", Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, il fabbricato in oggetto è classificato come "**Unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte**" i cui interventi previsti sono regolati dalla normativa tipologica riportata nella parte II delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.)



Variante PRG tav. 7 classificazione tipologica - stralcio foglio 14 IV

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica **all'art. 76, parte II Disciplina del centro storico, delle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale**, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

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

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

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, stimando un costo complessivo di circa **3.500,00 euro**, previo **aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 euro**.

Per quel che concerne la modifica delle bucatore interne con la chiusura ed apertura nuovi varchi nella muratura portante, potrebbero essere leciti se realizzati con interventi idonei atti a preservare la struttura portante dell'edificio, previa pratica per poter eseguire legittimamente i lavori. Ad oggi non risulta rinvenuta alcuna pratica autorizzativa. Gli interventi possono ad oggi essere sanati mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, con la medesima pratica menzionata poc'anzi, previa **autorizzazione sismica** (progetto strutturale) in sanatoria presso il Genio Civile, il cui costo comprensivo di oneri tecnici si aggira intorno ai **5.000,00 euro**. Effettuando preventivamente prove specifiche, saggi e verifiche tecniche finalizzate a accertare l'idoneità degli interventi realizzati, nonché l'eventuale adeguamento degli stessi qualora si renda necessario. Per tali interventi andrà decurtata una percentuale per assenza di vizi occulti dal valore di mercato del cespite.

L'intervento che ha condotto all'alterazione delle due bucatore esterne (finestre) del locale cucina e bagno ha alterato il fronte interno del fabbricato. Tale intervento **non è ammesso**, si configura come abuso e difforme dalle previsioni della normativa vigente per il centro storico e **non risulta sanabile**. Si deve prevedere, quindi, l'eliminazione degli abusi e il ripristino dello stato dei luoghi mediante il ripristino dell'ubicazione delle bucatore originarie. Per tale intervento si prevede un costo a forfait di circa **2.000,00 euro**, comprensivi di oneri tecnici e trasporto a discarica autorizzata.

Altresì, in considerazione dell'approssimazione del grafico catastale, la diversa rappresentazione grafica del locale wc ubicato sul terrazzo si farà rientrare nella decurtazione della percentuale per assenza di vizi occulti dal valore di mercato del cespite.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.500,00**.

Per il cespite staggito si rinviene, in allegato al contratto di locazione, l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), datato 17/08/2020 a firma del dott. [REDACTED] con validità 10 anni a meno di interventi che comportino modifiche impianti immobile.

(All. 10: APE)

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene 1, pignorato per l'intero, è di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1. Valutando consistenza e tipologia dell'immobile, se ne considera la vendita in un unico lotto.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato del bene 1 proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, fascia semicentrale SANITA' OSSERVATORIO ASTRONOMIC – STELLA- NOCELLE, per la zona C26, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2800	L	5,9	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Box	NORMALE	1300	2000	L	5,5	8,3	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, stessa zona, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.806	Euro 2.405	Euro 3.004

Per la locazione

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4,52	Euro 6,04	Euro 7,56

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la stessa tipologia di immobili dei valori di vendita leggermente più alti (valore medio circa 3.200,00 €/mq).

Paniere:

- **Agenzia Immobiliare.it - Quadrilocale via San Mandato, Napoli.** Appartamento posto al primo piano. L'ingresso introduce a una splendida distribuzione degli spazi, che include un ampio disimpegno, due camere da letto (di cui una con cabina armadio), uno studio/terza camera, una cucina living e doppi servizi. L'appartamento vanta inoltre due terrazzi privati, uno accessibile dalla zona giorno e l'altro dalla camera da letto. Piano 1. € 270.000,00. 90 m². 3.000,00 €/mq.

- **Agenzia Immobiliare.it - Trilocale via San Mandato, Napoli.** Vendesi luminoso appartamento sito al terzo piano di uno stabile in cemento armato dotato di ascensore così composto: ingresso in soggiorno con angolo cottura open space, due camere da letto, ampio bagno con doccia, balcone con vista sul Vesuvio. Essendo stato recentemente tinteggiato l'immobile si presenta in buone condizioni. Porte interne nuove e bagno appena ristrutturato completamente. Vicinissimo alla metro Salvator Rosa. Piano 3. € 260.000,00. 70 m². 3.700,00 €/mq.
- **Agenzia Immobiliare.it -Trilocale buono stato, Napoli.** In Via San Mandato, al secondo piano di uno stabile in cemento armato, meglio conosciuto come palazzo Arcobaleno, vendita un luminosissimo appartamento di 95 mq così composto: ingresso in living, cucina abitabile, da cui si accede ad un vano lavanderia, a destra dell'ingresso vi è posta la prima camera, dove si si accede al balcone di circa 10 mq, da cui si ammira una splendida vista sul Vesuvio e il monte Somma, esattamente di fronte alla porta d'ingresso, troviamo il disimpegno che da accesso, sulla sua destra alla seconda camera che dispone anch'essa dell'uscita sul balcone di cui sopra, che gode dello stesso panorama, a sinistra del disimpegno c'è il bagno, alla fine del disimpegno vi è posta della terza camera. Piano 2. € 290.000,00. 95 m². 3.052,00 €/mq.

Si assumono:

- Per la vendita: 3.200,00 €/mq
- Per la locazione: 6,50 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

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

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

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

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

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

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 6,50 €/mq x 150,43 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (977,79 euro x 12 mesi) = euro 11.733,54

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

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 11.733,54 = 2.346,70 euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 11.733,54 - 2.346,70 = \mathbf{9.386,83 \text{ euro}}$

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

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

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli che ha una popolazione di circa 914.873 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{9.386,83}{0,025}$$

$V_m = 375.473,28 \text{ euro}$

Metodo della stima diretta

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

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

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

$$K_1 = 1,00$$

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

$$K_2 = 1,02$$

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

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

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

$$K_5 = -0,95$$

- **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è un terrazzo di 16,00 mq e tre balconi piccoli, quindi si assume il coefficiente:

K₆=1,05CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

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

- Piano terzo: 0% (con ascensore) -20% (senza ascensore) del valore quotato
- Piani superiori: 5%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano quarto ed non è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

K₇ = -0,70

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

K₈ =1,04

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

K₉ = 1,04

• K₁₀ - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

K₁₀ =1,02

K_{TOT} = K₁ x K₂ x K₃ x K₄ x K₅ x K₆ x K₇ x K₈ x K₉ x K₁₀ = 0,78

La superficie commerciale è pari a 150,43 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **3.200,00 €/mq**.

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

$$V_m = 3.200,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 3.200,00 \times 0,78 \times 150,43$$

$$V_m = \mathbf{375.473,28 \text{ euro}}$$

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

$$V_m = (375.473,28 + 370.659,52) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 375.473,28}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 375.473,28 / 150,43 \text{ mq} = 2.496,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **8.500,00 €** (3.500,00 € per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni e 5.000,00 € per autorizzazione sismica in sanatoria presso il Genio Civile comprensivo di oneri tecnici) e aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 €**; per il ripristino dello stato dei luoghi per abusi non sanabili **2.000,00 €** (alterazione delle due bucatore esterne); oneri adeguamento impianti **3.500,00 €**.

Altresì, come detto in precedenza, il bene 1 *de quo* risulta locato in forza di contratto di locazione opponibile a codesta procedura esecutiva, con scadenza del primo quadriennio in data 31/01/2026.

In considerazione del fatto che l'aggiudicatario non potrà disporre sino alla suddetta data della piena disponibilità del bene andrà applicata una decurtazione del valore di mercato, nel caso di specie dell'importo pari a **9.350,00 €**.

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto*, anche in considerazione delle verifiche e dell'eventuale adeguamento strutturale conseguente la modifica dei varchi di collegamento nella muratura portante. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 2%.

$$P = V_m - C - 2\%$$

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

$$C = 8.500,00 \text{ €} + 400,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 3.500,00 \text{ €} + 9.350,00 \text{ €} = \text{€ } 23.750,00$$

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

$$P = (\text{€ } 375.473,28 - \text{€ } 23.750,00) - 2\% = \text{€ } 344.688,81$$

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

V_m corretto = euro 344.600,00

6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 09.08.2024, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo pec., la relazione preliminare alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario, a mezzo raccomandata a/r all'esecutato.

(All. 15 - Ricevute trasmissione perizia).

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

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato del **Lotto 1** che risulta pari a **€ 375.473,28** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a **€ 344.600,00**.

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

Come richiesto dal mandato si allega alla presente perizia il prospetto sintetico dell'Esperto.

(All. 16 scheda sintetica)

Napoli, 08 agosto 2024

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)