

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO CIVILE R.G.E. N° 372/2012

GIUDICE ESECUTORE DR. MARIO CICCARELLI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] A

IL CTU

ing. *Giorgio Saggiomo*

Via Vicinale Campanile n° 96

CAP 80126 Napoli

Telefax [REDACTED]

Cellulare [REDACTED]

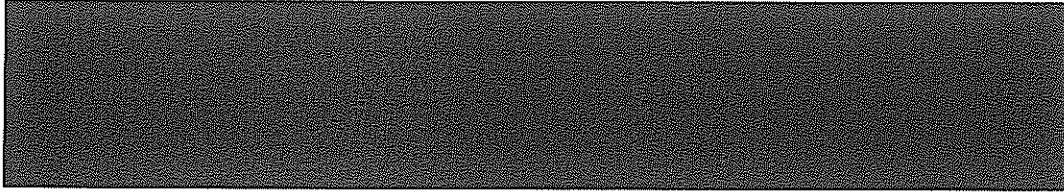
PEC: [REDACTED]



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da



INDICE:

1. PREMESSA	pag. 1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 4
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 6
3.1. QUESITO N.1	pag. 6
3.2. QUESITO N.2	pag. 29
3.3. QUESITO N.3	pag. 30
3.4. QUESITO N.4	pag. 31
3.5. QUESITO N.5	pag. 31
3.6. QUESITO N.6	pag. 42
3.7. QUESITO N.7	pag. 43
4. CONGEDO	pag. 44
5. ELENCO ALLEGATI	pag. 45

1. PREMESSA

Con ordinanza del 25/09/2019 la S.V.I. riteneva necessario sottoporre, sotto il vincolo del precedente giuramento, a me sottoscritto ing. Giorgio Saggiomo, con studio in Napoli alla via Vicinale Campanile n. 96, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare, incardinata al numero R.G.E. 372/2012 presso la V sezione esecuzioni



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUCIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

immobiliari del Tribunale di Napoli, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], i seguenti quesiti integrativi:

- 1) *nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*
- 2) *chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., specificando quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no sanabili; più in particolare, sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 3) *verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 4) *fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni*



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

- anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;
- 5) precisi se la sommaria descrizione del bene fornita nella relazione già depositata sia ancora attuale, con particolare riferimento alle condizioni di manutenzione;
- 6) verifichi, alla attualità, lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Verifichi, pertanto, se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia;
- 7) determini, alla attualità, il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, l'attuale valore finale del bene, al netto di tali



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

decurtazioni e correzioni. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

(Allegato n.1- Mandato).

Si è inviata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del mio elaborato al creditore procedente [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], presso il cui studio è elettivamente domiciliato; ai debitori esecutati [REDACTED] proprietari per intero degli immobili oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio sono elettivamente domiciliati.

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

IN DATA 21-10-2019 lo scrivente, al fine di accedere agli immobili pignorati per il necessario sopralluogo tecnico in Crispano (NA) alla via Molino, 2, in catasto al foglio n. 4, particella n. 248 sub 2 e particella n. 466 sub 4, chiede alla parte esecutata di rendere disponibili gli immobili in una delle seguenti date: lunedì 28/10/2019 ore 12:00; martedì 29/10/2019 ore 12:00; mercoledì 30/10/2019 ore 12:00.

IN DATA 28-10-2019 l'avv. [REDACTED], a mezzo PEC, invia allo scrivente la comunicazione avente il seguente contenuto: " *Esim [REDACTED] in merito alla procedura de quo, nella quale Ella ha avuto l'incarico dall'Ill.mo Giudicante, dr Mario Ciccarelli, di effettuare un integrazione di CTU, sulla scorta delle modifiche apportate in materia, e con riferimento a quanto già detto telefonicamente, il Sig. [REDACTED] (esecutato e custode), mi ha chiesto di comunicarVi la sua impossibilità a farle visionare l'immobile oggetto di procedura, in quanto è fuori Napoli, per almeno 15 giorni;*



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Resta intesa la sua disponibilità ad adempiere al suo obbligo di custode, onde consentirle di effettuare tale integrazione di relazione; I tempi di tale elaborato, non verrebbero di certo impediti, da un accesso eventuale verso il 15/20 novembre prossimo venturo; Certo di un suo accoglimento alla richiesta del mio assistito, in attesa di un suo riscontro, Le porgo cordiali saluti.”

IN DATA 28-10-2019 lo scrivente invia alle parti la seguente comunicazione:” *Con riferimento alla procedura in oggetto, lo scrivente in data odierna ha ricevuto una comunicazione [REDACTED] la quale Lo stesso comunica che il sig. [REDACTED] debitore esecutato e custode dei beni oggetto di procedura, non è disponibile a far accedere al compendio pignorato sino alla data del 15 novembre 2019. Pertanto lo scrivente fissa l'accesso per il giorno 15 novembre 2019 ore 13:00. Lo scrivente provvederà a relazionare al GE ed accedere con l'ausilio della forza pubblica nel caso di qualunque ulteriore difficoltà ad accedere ai luoghi in tale data.”*

IN DATA 15-11-2019 lo scrivente svolge l'UNICO ACCESSO PERITALE al quale è presente: [REDACTED], per conto dell'esecutato e custode [REDACTED]. Si accede agli immobili siti in Crispano (NA) alla via Molino n.2 e precisamente ai seguenti immobili: 1) foglio 4, particella 248, sub 2 e 2) foglio 4, particella 466, sub 4. In merito allo stato di occupazione dell'immobile si rileva che il sub 4 al 1° piano risulta libero e non abitabile allo stato attuale. L'immobile di cui al sub 2 al piano terra risulta abitato dal [REDACTED] [REDACTED] il quale esibisce contratto di comodato d'uso gratuito di cui produce copia che si allega al presente verbale. Si procede al rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati. [REDACTED] dichiara che per l'immobile al piano terra esistono contratti di fornitura acqua, luce e gas a se stesso intestati. Non esiste la fornitura del gas ed il riscaldamento degli ambienti viene effettuato tramite i condizionatori. Pertanto i termosifoni installati non sono utilizzati.

Durante il primo ed unico accesso all'immobile del giorno 15 novembre 2019, lo scrivente ha potuto constatare lo stato di occupazione degli immobili, lo stato dei luoghi ed effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati.

Le operazioni peritali vennero integrate con numerosi accessi presso i seguenti uffici:

- Ufficio tecnico del Comune di Crispano (NA);
- Agenzia dell'Entrate.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

(Allegato n.2- Verbale di sopralluogo e Allegato n.3- richiesta di rinvio accesso
[REDACTED] del 28.10.2019)

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. *nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

La determinazione del valore di mercato degli immobili viene di seguito svolta con due diversi metodi:

- a) Metodo della stima diretta
- b) Metodo della capitalizzazione del reddito

LOTTO 1- FOGLIO 4, PARTICELLA 466, SUB 4

La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti. Per il calcolo delle superfici scoperte si utilizzano i criteri di ponderazione (norma UNI 10750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte.

Pertanto la SUPERFICE COMMERCIALE del piano di calpestio del LOTTO 1 è determinata nella misura di 54,43 mq, di cui 41 mq calpestabili interni e 13,43 mq occupati dalle murature perimetrali contabilizzate secondo i criteri di cui sopra. A questa va sommata la medesima superficie del piano superiore, che potrà essere realizzato in quanto esistente nella planimetria catastale del 1939. In ultimo per ottenere il valore finale della superficie commerciale occorre aggiungere il 25% della superficie del balcone pari a 4 mq.

Pertanto la superficie commerciale del lotto n.1 viene così determinata:

$$Sc = (41 \text{ mq} + 13,43 \text{ mq}) + (41 \text{ mq} + 13,43 \text{ mq}) + (25\% \text{ di } 4\text{mq}) = 109,86 \text{ mq}$$



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Le quotazioni base di riferimento aggiornate all'attualità vengono ricavate dalla media delle quotazioni massima e minima fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio. I valori sono i seguenti:

INTERROGAZIONE:	ANNO 2019 - SEMESTRE 1	
PROVINCIA:	NAPOLI	
COMUNE:	CRISPANO	
FASCIA/ZONA:	Centrale/CENTRO: VIA LUTARIO (TRATTO CENTRALE) - VIA MARCONI	
CODICE DI ZONA:	B2	
MICROZONA N:	1	
TIPOLOGIA PREVALENTE:	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
TIPOLOGIA N. 1	ABITAZIONI CIVILI	
STATO CONSERVATIVO	NORMALE	
SUPERFICIE	LORDA	LORDA
VALORE MERCATO (€/MQ)	MIN 930	MAX 1.400

(Allegato n.4- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio)



Figura 1: individuazione del LOTTO n.1. L'immobile affaccia sulla piazzetta generata dall'incrocio tra due strade.

METODO DELLA STIMA DIRETTA

Il metodo della stima diretta, si basa sulla comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

determinata zona, tiene conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

Pertanto la quotazione immobiliare base a metro quadrato viene determinata dalla media del valore minimo e massimo per le abitazioni civili esistenti nella zona OMI di cui fa parte il bene pignorato.

Quotazione base [€/mq] = (€ 930 + € 1.400) / 2 = 1.165,00 €/mq

Il prezzo base viene ottenuto come prodotto tra la superficie commerciale (Sc) e la quotazione base a metro quadrato.

Prezzo base [€] = 109,86 mq (Sc) x 1.165,00 € (quotazione base a mq) = **€ 127.986,90**

Come riportato nella descrizione del bene di cui al paragrafo 3.5, a causa dell'avvenuta interruzione degli importanti lavori di ristrutturazione che erano in corso d'opera, attualmente il lotto n.1 si presenta incompleto ed in particolare manca la copertura del tetto a falde inclinate ed una porzione del solaio intermedio tra il primo ed il secondo livello che compongono l'immobile. Lo scrivente, al fine di quantificare i costi occorrenti per il completamento del bene, ha elaborato il computo metrico estimativo, utilizzando come riferimento per i prezzi unitari il Prezzario Opere Pubbliche Regione Campania vigente, che di seguito si propone.

M = Lav. a Misura - C = Lav. a Corpo - E = Economia

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
1 E.04.60.10.b (M)	Solaio in legno, realizzato in opera, costituito da travi principali in legno di adeguata sezione, le protezioni delle testate, la preparazione degli appoggi nelle murature, anche con l'utilizzo di "dormiente", gli ancoraggi al cordolo perimetrale, anche con staffa e bulzone; travi secondarie in legno di opportuna sezione con il sovrastante pianellato o tavellonato o tavolame (di spessore minimo di 3 cm, piattato, maschiato e inchiodato), la soletta in cls alleggerito di spessore minimo 5 cm, armata con rete elettrosaldata diametro 6 mm, 15x15 cm con caratteristiche rispondenti alla normativa vigente. Sono compresi i collegamenti della soletta ai cordoli perimetrali, chiodature, bullonature, incastri, incollaggi fra elementi in legno, gli sfridi per i tagli a misura, le eventuali casseformi e le armature di sostegno fino all'altezza di 4,0 m dal piano di appoggio, il costipamento del calcestruzzo a mano o con vibratore, lo spianamento del calcestruzzo con guide-livella e regolo spianatore, i rinforzamenti per eventuali tramezzature, il tiro in alto e il calo dei materiali, protezioni, bagnature, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Per solai fino alla luce netta di m 6 con sovraccarico accidentale massimo di 200 kg/m², misurato per la superficie effettiva al netto degli appoggi. Orditura principale e secondaria in castagno, con pianelle o tavelloni							



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.			
	solalo di calpestio per secondo livello	41,000					
	Sommano (mq)				41,00	112,55 €	4.614,55 €
2 E.11.10.10.a (M)	Grossa orditura di tetti in legno di abete o simile, come disposto dalla Direzione Lavori, fornita e posta in opera, squadrata con l'ascia a sezione pressoché uniforme, compresi chiodatura, bullonatura, incastro, incollaggio fra elementi in legno, l'occorrente ferramenta, la spalmatura delle testate con carbolineum o simile, la muratura delle testate stesse nelle predisposte sedi, compresi gli sfridi, i tagli a misura, il tiro e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4,0 m dal piano di appoggio, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Per strutture composte (capriate, catene, ecc.) capriate di copertura del 2° livello (Lu=(0,15^2)*3,14)	3,000	0,071	13,500			
	Sommano (mc)				2,88	990,57 €	2.852,04 €
3 E.11.50.10.b (M)	Manto di copertura di tetti a spiovente o a padiglione, posta in opera su idoneo supporto, compresi la muratura di un filare ogni tre, oltre ai filari di gronda e di colmo, la formazione dei colmi, diagonali, bocchette, l'utilizzo di altri pezzi speciali, con l'impiego di malta fine di calce e pozzolana per le parti incastrate alla muratura, la sistemazione delle converse, gli oneri per le sovrapposizioni, gli sfridi, i tagli a misura, il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4,0 m dal piano di appoggio, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Tegole e coppi di tipo antico	51,000					
	Sommano (mq)				51,00	45,85 €	2.330,35 €
4 E.11.70.20.a (M)	Pluviali e carne di ventilazione in lamiera dello spessore non inferiore a 8/10 mm o in PVC serie pesante di qualsiasi diametro, posti in opera a qualunque altezza; compresi oneri per pezzi speciali, saldatura, collanti, giunzioni, sfridi, cravatte di ferro, opere murarie, tiro e calo dei materiali, verniciatura con minio di piombo o antiruggine delle lamiere, ponti di servizio fino a 4,0 m dal piano di appoggio, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte In alluminio, diametro 80 mm	1,000		10,300			
	Sommano (m)				10,30	13,26 €	136,58 €
5 E.11.70.30.c (M)	Canali di gronda, scossaline, converse e compluvi in lamiera comunque lavorati e sagomati, compresi gli oneri per la formazione di giunti e sovrapposizioni, le chiodature, le saldature, i pezzi speciali per raccordi, il taglio a misura, gli sfridi, il tiro e calo dei materiali, le staffe di ferro poste ad interasse non superiore a 1,00 ml, le legature con filo di ferro zincato, le opere murarie, la verniciatura con minio di piombo o antiruggine, i ponti di servizio fino a 4,0 m dal piano di appoggio, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Misurato al metro quadrato di sviluppo: In acciaio zincato preverniciato da 5/10	1,000		11,000			
	Sommano (mq)				11,00	27,91 €	307,01 €
6 E.08.10.10.c (M)	Muratura di blocchetti di tufo scelti e squadrali, eseguita con malta bastarda entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di						



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
	cordicelle per l'allineamento dei blocchetti, la posa in opera degli stessi a strati orizzontali, la formazione dei giunti, il calo e il tiro in alto dei materiali, la formazione di riseghe, mazzette, spigoli, curvature, architravi e piattabande sui vani porta e finestre, la configurazione a scarpa, i ponti di servizio fino a 4 m di altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore 39 cm	1,000	9,000		2,300	20,70		
	Sommano (mq)					20,70	57,87 €	1.197,91 €
7 NP.01 (M)	Realizzazione di scala interna al fine di collegare il primo ed il secondo livello dell'immobile. Si intendono compresi tutti gli oneri e magisteri per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.	1,000				1,00		
	Sommano (cad)					1,00	2.000,00 €	2.000,00 €
8 E.08.20.10.b (M)	Tramezzatura di mattoni forati di laterizio eseguita con malta cementizia entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei mattoni, la posa in opera dei mattoni a strati orizzontali "filari", il calo e il tiro in alto dei materiali, la formazione dei giunti, riseghe, mazzette, spigoli, architravi e piattabande sui vani porte, i ponti di servizio fino a 4 m di altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore 10 cm divisorio tra due ambienti		4,800		6,300	30,24		
	Sommano (mq)					30,24	26,82 €	811,04 €
9 E.16.20.10.b (M)	intonaco grezzo o rustico su pareti e soffitti anche a volta, interno ed esterno, costituito da un primo strato di rinzaffo steso fra predisposte guide (comprese nel prezzo) e da un secondo strato della medesima malta tirato in piano a frattazzo rustico, steso con frattazzo e cazzuola, dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, compresi i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Con malta bastarda di calce, sabbia e cemento		27,600		6,300	173,88		
	Sommano (mq)					173,88	16,54 €	2.875,98 €
10 E.18.10.70.a (M)	Porta interna di legno di abete tamburata a struttura cellulare, ad uno o due battenti, con o senza sopraluca a vetri fisso; costituita da: telaio maestro di sezione minima 9x4,5 cm liscio o con modanatura ricacciata; battenti con listoni di sezione minima 6x3,6+4 cm; intelaiatura interna di listelli disposti a riquadro di lato non superiore a 10 cm, con riquadri per i vetri compreso i relativi regoletti; rivestita sulle due facce di compensato da 4 mm; zocchetto al piede di abete di altezza minima 10 cm, con mostre e coprificio; in opera compresa ferramenta in particolare, staffe e meccioni a rondella, saliscendi incastrati nei cantì, maniglie e bandelle di ottone, ganci e rilieni, serratura Rivestimento in compensato in legno di pino	2,000	0,900		2,100	3,78		
	Sommano (mq)					3,78	170,50 €	644,49 €
11 E.21.10.10.a	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con una mano di fissativo, data a pennello, costituita da resine acriliche diluite							



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.			
(M)	con acqua al 50%, ad alta penetrazione, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Fissativo a base di resine acriliche (Vedi voce numero 21)	173,880					
	Sommano (mq)				173,88	2,52 €	438,18 €
12 I.01.10.10.a (M)	Allaccio di apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a linea continua, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi le valvole suddette; le tubazioni in rame in lega, con titolo di purezza Cu 99,9 rivestito con rasina polivinilica stabilizzata di spessore minimo 1,5 mm a sezione stellare per distribuzioni d'acqua fredda. Sono esclusi il ripristino dell'intonaco, la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono compresi le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte impianto di acqua fredda a linea per ambienti civili	3,000					
	Sommano (cad)				3,00	47,07 €	141,21 €
13 I.01.10.15.a (M)	Predisposizione di allaccio sfilabile per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a collettori con rubinetti di intercettazione 3/4 x 16, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi: le valvole suddette; il collettore con rubinetti di intercettazione e relativa cassetta in plastica con coperchio, le tubazioni in polietilene reticolato in guaina per distribuzioni d'acqua calda, fornito da incasso in plastica con raccordo a squadra e cappuccio di protezione per tubazioni. Sono esclusi il ripristino dell'intonaco, la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono compresi le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte impianto di acqua calda sfilabile per ambienti	3,000					
	Sommano (cad)				3,00	77,08 €	231,24 €
14 I.01.10.55.a (M)	Impianto di scarico con l'uso di tubi in PVC con innesto o-ring fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle della colonna fecale. Sono compresi il pozzetto a pavimento; le tubazioni in PVC le guarnizioni, le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce, esclusi il ripristino dell'intonaco e del masso. E', inoltre, compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Sono esclusi la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Impianto di scarico con tubi PVC per ambienti civili	3,000					
	Sommano (cad)				3,00	51,26 €	153,78 €
15 L.02.15.66.d (M)	Modulo differenziale per accoppiamento a magnetotermico da 0,5 a 125A da 2P a 4P, conforme alla norme CEI, fornito e posto in opera, con marchio IMQ avente le seguenti caratteristiche: Tensione nominale: 230/400V a.c., Tensione di isolamento: 500V a.c., Potere d'interruzione differenziale: 6 kA, Corrente nominale differenziale: 0,03 A, Corrente di						



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.			
	guasto alternata, Caratteristica di intervento magnetico C, Classe di limitazione secondo CEI =3, Grado di protezione sui morsetti IP20. Compresi il montaggio su guida DIN 35, il collegamento elettrico ed il successivo collaudo n. poli "P"; correnti nominali; "In" (Ta=30 °C); n. moduli "m"; caratteristica di intervento differenziale "A" o "AC"; Corrente nominale differenziale I'm x A 2P; In=0< 32A; 2m; AC; 0,03	1,000					
	Sommano (cad)				1,00	51,71 €	51,71 €
16 L.06.40.10.a (M)	Interruttore automatico magnetotermico, taratura fissa, corpo e coperchio in lega di alluminio, 2 imbocchi 1" filettati, viteria in acciaio inossidabile, tensione di lavoro 380 V/220 V-50 Hz o 250 Vcc, portata fino a 80 A, fornito e posto in opera Unipolare da 10 a 20 A	2,000					
	Sommano (cad)				2,00	93,70 €	187,40 €
17 L.01.10.10.d (M)	Impianto elettrico per edificio civile per ambiente fino a 16 m² completo di sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura; conduttori del tipo H07V-K o N07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a 1,5 mm², scatola di derivazione incassata da 104x66x48 mm con coperchio oppure se a vista da 100x100x50 mm; scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista da 66x82 mm; supporto 1 posto con viti vincolanti per scatola 3 posti; frutto, serie commerciale; placca in materiale plastico o metallo 1 posto per scatola 3 posti; morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe; conforme alle norme CEI e progettato ed eseguito in conformità delle norme tecniche vigenti, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Punto luce a interruttore 10 A Punto luce in vista IP 5X	30,000					
	Sommano (cad)				30,00	41,60 €	1.248,00 €
18 L.01.10.52.c (M)	Impianto elettrico per edificio civile per ambiente fino a 16 m² completo di sistema di distribuzione con eventuali opere in tracce su muratura; conduttori del tipo H07V-K o N07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a 2,5 mm²; scatola di derivazione incassata da 104x66x48 mm con coperchio oppure se a vista da 100x100x50 mm; scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista 2 posti da 66x82 mm; supporto con viti vincolanti a scatola; frutto, serie commerciale; placca in materiale plastico o metallo; morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe; conforme alle norme CEI e progettato ed eseguito in conformità delle norme tecniche vigenti, incluse le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Punto presa UNEL 10-16 A Punto presa UNEL in vista	30,000					
	Sommano (cad)				30,00	38,05 €	1.141,50 €
19 C.01.20.50.b (M)	Tubazione in rame preisolato, fornita e posta in opera, con lega con titolo di purezza Cu 99,9, con rivestimento tubolare espanso a cellule chiuse di densità 30 kg/m³ esente da residui ammoniacali, conduttività termica a 40°C $\alpha = 0,040 \text{ W/m}^{\circ}\text{C}$ per una temperatura di esercizio						



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.			
	30°C +95°C ricoperto da pellicola in polietilene non espanso di spessore minimo 6,5 mm (9 mm per il diametro di 22 mm) reazione al fuoco classe 1, fornita in rotoli allo stato fisico raccolto con giunzioni a raccordi a compressione, per impianti realizzati all'interno di locali sanitari. Compresi i pezzi speciali, il materiale per giunzioni, le opere murarie di apertura e chiusura tracce, il rifacimento dell'intonaco, la tinteggiatura e l'esecuzione di staffaggi in profilati, compresi, altresì, ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Diametro 12 mm, spessore 1,0 mm predisposizione impianto termico	50,000					
	Sommano (m)				50,00	5,98 €	299,00 €
20 E.18.10.10.a (M)	Portone esterno di ingresso in legno, a due o più partite, di qualsiasi luce, costituito da telaio maestro (minimo 12x8 cm) fissato sulla muratura con robusti arpioni e la parte mobile inteleaiata (minimo 10x6 cm) e collegata da fasce intermedie di uguale sezione, impiallicciato sulle due facce per uno spessore complessivo finito di 4,5 cm con eventuali riquadri bugnati, compresi e compensati nel prezzo mostre interne ed esterne, cornici, cerniere in ottone pesante, due robusti paletti, serratura di sicurezza a 3 o più mandata, chiavi, catenaccio, pomo e maniglia in ottone o metallo cromato, copribattute e ogni altro onere e magistero, per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte; fornito e posto in opera, esclusa la verniciatura. Legno di castagno	1,000	2,100		2,100	4,41	
	Sommano (mq)				4,41	452,77 €	1.996,72 €
21 E.21.10.05.a (M)	Stuccatura e rasatura di intonaci con stucco sintetico compresa la successiva carteggiatura delle superfici per la preparazione alla tinteggiatura o all'applicazione di rivestimenti su pareti, volte e soffitti; compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Con stucco emulsionato (Vedi voce numero 9)	173,880				173,88	
	Sommano (mq)				173,88	8,44 €	1.467,55 €
22 E.21.20.10.a (M)	Tinteggiatura a calce diluita con l'aggiunta di colori di qualsiasi specie su pareti, soffitti e volte comprendente imprimitura con latte di calce, esclusa la preparazione della parete da conteggiarsi a parte, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Per uno strato a coprire eseguito a pennello (Vedi voce numero 11)	173,880				173,88	
	Sommano (mq)				173,88	3,44 €	598,15 €
23 E.13.30.20.a (M)	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato, prima scelta, a colori chiari, posto in opera su sottofondo di malta cementizia dosata 4 q.li di cemento tipo 325 per m³ di sabbia, dello spessore non inferiore a 2 cm, previo spolvero di cemento tipo 325, i giunti connessi a cemento puro, compresi le suggellature degli incastri a muro, i tagli, gli sfridi, i pezzi speciali, l'eventuale formazione dei giunti di dilatazione, il tiro in alto e il calo dei materiali, il lavaggio con acido, la pulitura finale ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Dimensioni 20x20 cm	41,000				41,00	



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.			
	Sommano (mq)				41,00	48,16 €	1.974,56 €
24 I.01.20.30.a (M)	Vaso a sedere in vetrochina colore bianco, fornito e posto in opera, completo di cassetta di scarico appoggiata, galleggiante silenzioso, tubo di risciacquo in polietilene, PVC, placca di comando a pulsante su cassetta, sedile a ciambella con coperchio in polietilene-PVC; completo, inoltre, di tutta la raccorderia, di alimentazione e scarico; compresi l'uso dei materiali di consumo necessari per la posa in opera del vaso, l'uso della necessaria attrezzatura, la distribuzione dei materiali e dei manufatti al posto di posa, l'assistenza muraria alla posa in opera, l'esecuzione di idonea pulizia a posa ultimata, il sollevamento o l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico, il carico ed il trasporto dei medesimi alle pubbliche discariche, il corrispettivo alle stesse e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Vaso in vitreous-china a cassetta con cassetta appoggiata	1,000			1,00		
	Sommano (cad)				1,00	269,00 €	269,00 €
25 I.01.20.80.b (M)	Bidet a pianta ovale in vetrochina, 61x52 cm, fornito e posto in opera, completo di gruppo erogatore con scarico corredato di filtro e raccordi, sifone 1 1/4", flessibili, rosette cromate; rubinetti sottobidet da 1/2"; completo, inoltre, di tutta la raccorderia di scarico e di alimentazione; compresi l'uso dei materiali di consumo necessari per la posa in opera del bidet, l'uso della necessaria attrezzatura, la distribuzione dei materiali e dei manufatti al posto di posa, l'assistenza muraria alla posa in opera, l'esecuzione di idonea pulizia a posa ultimata, il sollevamento o l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico, il carico ed il trasporto dei medesimi alle pubbliche discariche, il corrispettivo alle stesse e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Bidet in vitreous-china con gruppo a tre fori	1,000			1,00		
	Sommano (cad)				1,00	199,22 €	199,22 €
26 I.01.20.15.g (M)	Piatto doccia in ceramica a pasta di colore bianco extra clay, fornito e posto in opera, completo di accessori e di gruppo erogatore, di soffione lunghezza 18 cm a muro diametro 1/2", di piletta sifoide completa di cordolo curvo 1"1/4; completo inoltre di tutta la raccorderia di scarico e di alimentazione; compresi la sigillatura del piatto con silicone od altro materiale analogo, l'uso dei materiali di consumo necessari per la posa in opera del piatto doccia, l'uso della necessaria attrezzatura, la distribuzione dei materiali e dei manufatti al posto di posa, l'assistenza muraria alla posa in opera, l'esecuzione di idonea pulizia a posa ultimata, il sollevamento o l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico, il carico ed il trasporto dei medesimi alle pubbliche discariche, il corrispettivo alle stesse, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Piatto doccia da 80x80 cm in extra clay con gruppo incasso	1,000			1,00		
	Sommano (cad)				1,00	232,23 €	232,23 €
27 I.01.20.25.e (M)	Lavello in ceramica a pasta di colore bianco extra clay, fornito e posto in opera, completo di accessori e di gruppo erogatore con raccordo						



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
	da 1/2", di piletta completa di sifone in PVC 1"1/2 ; completo, inoltre, di tutta la raccorderia di scarico e di alimentazione; compresi la sigillatura del bordo con silicone od altro materiale analogo, l'uso dei materiali di consumo e della necessaria attrezzatura, la distribuzione dei materiali e dei manufatti al posto di posa, l'assistenza muraria alla posa in opera, l'esecuzione di idonea pulizia a posa ultimata, il sollevamento o l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico, il carico ed il trasporto dei medesimi alle pubbliche discariche, il corrispettivo alle stesse e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Lavello in extra clay a un bacino da 100x45 cm con gruppo esterno	1,000				1,00		
	Sommario (cad)					1,00	375,40 €	375,40 €
28 M.07.10.50.b (M)	Corpi scaldanti costituiti da radiatori con tubi orizzontali in acciaio, fornili e posti in opera, verniciati a polveri epossidiche con colore a scelta, completi di mensole di sostegno, viti e tasselli, opere murarie per il fissaggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Altezza x larghezza = 77 x 60 cm	5,000				5,00		
	Sommario (cad)					5,00	140,23 €	701,15 €
Totale Computo								29.485,55 €

Pertanto l'importo delle opere edili occorrente per il completamento del bene ammonta ad € 29.485,55 oltre iva. A questi vanno sommati gli oneri tecnici indispensabili per il completamento dei lavori e la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Gli oneri tecnici necessari sono i seguenti:

SCIA	€ 1.000,00 oltre cassa ed iva
Calcoli statici e deposito al Genio Civile	€ 1.500 oltre cassa ed iva
Direzione Lavori	€ 1.500 oltre cassa ed iva
Collaudo statico	€ 500,00 oltre cassa ed iva
Pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale	€ 400,00 oltre cassa ed iva
Oneri Genio Civile, Comune di Crispano ed Agenzia dell'Entrate sezione territorio	€ 1.500,00



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Pertanto l'importo onnicomprensivo degli oneri necessari per l'ultimazione del lotto n.1 viene così determinato:

$$[\text{€ } 29.485,55 + 10\% \text{ iva}] + [\text{€ } 4.900,00 \times 4\% \text{ CP} \times 22\% \text{ iva}] + \text{€ } 1.500,00 \text{ diritti}$$
$$= \text{€ } 40.151,23$$

Pertanto nel rispetto del principio dell'ordinarietà al fine di rendere l'immobile pignorato comparabile con il segmento di mercato di cui esso fa parte occorre detrarre dal prezzo base dell'immobile i costi necessari per rendere l'immobile abitabile.

Pertanto si ha:

$$\text{Prezzo base finale [€]} = \text{€ } 127.986,90 - \text{€ } 40.151,23 = \text{€ } 87.835,68$$

A questo punto avendo ottenuto un valore comparabile con il mercato omogeneo nel quale è inserito l'immobile oggetto di stima è possibile applicare le percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

I fattori che individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Nel caso in esame il bene, una volta completato, raggiungerà una superficie commerciale pari a mq 109,86 per la quale si applica il coefficiente neutro pari ad 1.
- **K₂ – QUALITÀ FINITURE E STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Attualmente l'immobile manca di finiture ma di questo aspetto si è già tenuto conto nella quantificazione economica delle opere edili necessarie all'ultimazione dell'immobile. Pertanto si applica il coefficiente neutro pari ad 1.
- **K₃ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. Attualmente l'immobile manca di impianti ma di questo si è già tenuto conto nella quantificazione economica delle opere edili necessarie all'ultimazione dell'immobile. Pertanto si applica il coefficiente neutro pari ad 1.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K₄- LIVELLO DI PIANO. L'immobile è posizionato al primo piano a cui si accede percorrendo un'unica rampa scala composta da 25 gradini. Lo scrivente, valutando questa circostanza sfavorevole applica una decurtazione sul prezzo del 5%.
- K₅- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. L'immobile oggetto di stima affaccia, anche tramite la presenza di un balcone, sulla piazza determinata dall'intersezione tra Via Molino e Via Roma, pertanto, lo scrivente applica un coefficiente maggiorativo del 3%.
- K₆- LUMINOSITÀ. L'immobile oggetto di stima riceve luce diretta per la gran parte degli ambienti risultanti a valle delle opere edili, pertanto, lo scrivente applica un coefficiente maggiorativo del 2%.
- K₇- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. L'immobile oggetto di stima si sviluppa su due livelli che, a valle delle opere di completamento, dovranno essere collegati tra loro con una scala interna. Pertanto, valutando la circostanza sfavorevole, lo scrivente applica una decurtazione pari al 5%.

Prezzo base finale (prezzo base iniziale - Costi per completamento)		87.835,68 €	
COEFFICIENTI CORRETTIVI	K1	taglio	1,00
	K2	qualità finiture e stato di conservazione unità	1,00
	K3	dotazione impianti	1,00
	K4	livello di piano	0,95
	K5	panoramicità e prospicienza	1,03
	K6	luminosità	1,02
	K7	qualità distributiva	0,95
		K _{TOT}	0,95
PREZZO STIMATO con il metodo della stima diretta		87.828,73 €	



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, è detto di comparazione appunto perché 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 del reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

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:

centri di grande dimensione	1,00	5,00
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 fa parte del Comune di Crispano (NA) di limitate dimensioni il saggio medio va da 2,00-6,00%. Nello specifico si utilizza il valore medio del saggio pari a 4,00 %. Partendo dal saggio base si analizzano le aggiunte e detrazioni, coincidenti con le caratteristiche positive o negative della specifica unità immobiliare. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio sono le seguenti:

1) LOCALIZZAZIONE URBANA

- Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Presenza di attrezzature collettive.
- Qualificazione dell'ambiente esterno.
- Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

+0,25



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

2) CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- Caratteristiche di panoramicità
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità
- Quota rispetto al piano stradale

+0,25

3) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

- Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Età dell'edificio

-0,50

r = 4,00 %

Dalla tabella estratta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate sezione territorio si rileva che il valore locativo per l'immobile oggetto di stima oscilla tra 2,7 €/mq al mese e 4,10 €/mq al mese. Pertanto il valore medio è pari a 3,40 €/mq al mese.

Pertanto il valore locativo del bene oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore locativo medio per suoi metri quadrati commerciali.

Si ha: $3,40 \text{ €/mq al mese} \times 109,86 \text{ mq} = \underline{373,52 \text{ € al mese}}$ ovvero $\underline{4.482,29 \text{ € annui}}$

Il reddito netto viene determinato dal reddito lordo detraendo le spese, stimate nella misura del 25%. $R_n = € 4.482,29 - [25\% \times € 4.482,29] = \underline{€ 3.361,72}$

Avendo determinato il saggio di capitalizzazione nella misura del 4%, si ricava il valore di mercato dell'immobile in condizioni di ordinarietà, tramite l'operazione:

$V_m \text{ in condizioni di ordinarietà} = 3.361,72/0,04 = \underline{€ 84.042,90}$

Detraendo i costi necessari per rendere l'immobile abitabile, determinati in precedenza nella misura di € 40.151,23, si ha:

$V_m \text{ con il metodo di capitalizzazione del reddito} = € 84.042,90 - € 40.151,23 = \underline{€ 43.891,68}$

Pertanto il valore di mercato, inteso come il più probabile valore per il quale il bene possa essere scambiato viene determinato come media tra i valori ottenuti con i due diversi metodi:

$V_m \text{ medio tra i due metodi} = (87.828,73 \text{ €} + € 43.891,68) / 2 = \underline{€ 65.860,20}$



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

A tale ultimo valore viene effettuata un'ulteriore decurtazione del 5% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

VALORE MEDIO	€ 65.860,20
DECURTAZIONI 5%	€ 3.293,01
PREZZO STIMATO	€ 62.567,19

Pertanto si ha il valore seguente valore finale pari ad € **62.657,19**.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

LOTTO 2- FOGLIO 4, PARTICELLA 248, SUB 2

La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti. Per il calcolo delle superfici scoperte si utilizzano i criteri di ponderazione (norma UNI 10750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte.

Pertanto la SUPERFICE COMMERCIALE del piano di calpestio del LOTTO 2 è determinata nella misura di 53,00 mq, di cui 43,76 mq calpestabili interni e 9,24 mq occupati dalle murature perimetrali contabilizzate secondo i criteri di cui sopra. Non si considera il contributo del balconcino a cui si accede dal soggiorno in quanto esso si sviluppa sulla aliena superficie condominiale.

Pertanto la superficie commerciale del lotto n.2 viene così determinata:

$$Sc = (43,76 \text{ mq} + 9,24 \text{ mq}) = 53,00 \text{ mq}$$

Le quotazioni base di riferimento aggiornate all'attualità vengono ricavate dalla media delle quotazioni massima e minima fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. I valori sono i seguenti:

INTERROGAZIONE:	ANNO 2019 - SEMESTRE I	
PROVINCIA:	NAPOLI	
COMUNE:	CRISPANO	
FASCIA/ZONA:	Centrale/CENTRO: VIA LUTARIO (TRATTO CENTRALE) - VIA MARCONI	
CODICE DI ZONA:	B2	
MICROZONA N:	I	
TIPOLOGIA PREVALENTE:	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
TIPOLOGIA N. 1	ABITAZIONI CIVILI	
STATO CONSERVATIVO	NORMALE	
SUPERFICIE	LORDA	LORDA
VALORE MERCATO (€/MQ)	MIN 930	MAX 1.400

(Allegato n.4- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio)



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012



Figura 2: individuazione del LOTTO n.2. L'immobile affaccia all'interno del cortile a cui si accede dalla piazzetta generata dall'incrocio tra Via Molino e Via Roma.

METODO DELLA STIMA DIRETTA

Il metodo della stima diretta, si basa sulla comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, tiene conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

Pertanto la quotazione immobiliare base a metro quadrato viene determinata dalla media del valore minimo e massimo per le abitazioni civili esistenti nella zona OMI di cui fa parte il bene pignorato.

$$\text{Quotazione base [€/mq]} = (\text{€ } 930 + \text{€ } 1.400) / 2 = \mathbf{1.165,00 \text{ €/mq}}$$

Il prezzo base viene ottenuto come prodotto tra la superficie commerciale (Sc) e la quotazione base a metro quadrato.

$$\text{Prezzo base [€]} = 53 \text{ mq (Sc)} \times 1.165,00 \text{ € (quotazione base a mq)} = \mathbf{\text{€ } 61.745,00}$$

Come riportato nella descrizione del bene di cui al paragrafo 3.5, successivamente al sopralluogo dello scrivente, effettuato in data 13/02/2014, nell'immobile sono stati realizzati importanti interventi edili. In particolare sono stati realizzati: un ampliamento dell'abitazione sul cortile comune, tramite un balcone di circa 3 mq, ed una tettoia



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

esterna la cui proiezione verticale occupa il cortile comune per una superficie pari a circa 16 mq. Tali interventi estendono l'abitazione sul cortile comune a danno degli altri comproprietari e pertanto devono essere rimossi.

Lo scrivente, al fine di quantificare i costi occorrenti per la rimozione delle summenzionate opere, ha elaborato il seguente computo metrico estimativo, utilizzando come riferimento per i prezzi unitari il Prezzario Opere Pubbliche Regione Campania vigente, che di seguito si propone.

M = Lav. a Misura - C = Lav. a Corpo - E = Economia

Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.			
1 R.02.90.30.c (M)	Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Tegole e coppi in laterizio pensilina		15,000	1,200			
	Sommano (mq)				18,00	9,04 €	162,72 €
2 R.02.70.20.a (M)	Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; esclusa la grossa orditura portante. Smontaggio di impalcati in legno di solai pensilina		15,000	1,200			
	Sommano (mq)				18,00	12,54 €	225,72 €
3 R.02.60.5B.a (M)	Demolizione di correnti o copertine in marmo o pietra naturale, per uno spessore massimo di 3 cm ed una larghezza non superiore a 30 cm, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scanco. Senza recupero di materiale parete muretto balconcino		4,100	0,200			
	Sommano (m)				0,82	4,88 €	4,00 €
4 R.02.60.32.a (M)	Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker e materiali simili. Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker, e materiali simili copertura muretto balconcino		4,000		1,050		
	Sommano (mq)				4,20	6,26 €	26,29 €
5 R.02.20.30.a (M)	Demolizione di tramezzatura, compresi l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Spessore fino a 10 cm muretto balconcino		4,100		1,050		
	Sommano (mq)				4,31	4,78 €	20,60 €
6 R.02.60.40.a (M)	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezza di malta o colla. Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica		3,000	0,900			
	Sommano (mq)				2,70	8,35 €	22,55 €
7 E.01.50.15.a (M)	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra, demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro di						



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (C)	Totale (C)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
	portata fino a 50 q, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta (Vedi voce numero 1) (Vedi voce numero 5) (Al=0,1+0,02) (Vedi voce numero 3) (Vedi voce numero 6)	18,000 4,310 0,820 2,700			0,150 0,120 0,002 0,010	2,70 0,52 0,00 0,03		
	Sommano (mc)					3,25	30,90 €	100,43 €
8 NP.01 (M)	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi provenienti da: opere di recupero; ripristino locativo; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex DLgs 22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzandola corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. Macerie edili con impurità fino al 10% CER 17.09.04 e 17.01.07 (Vedi voce numero 7)	3,250				3,25		
	Sommano (mc)					3,25	20,00 €	65,00 €
Totale Computo (iva esclusa)								627,31 €

Inoltre gli oneri tecnici necessari per la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile presso i pubblici uffici sono i seguenti:

Permesso a costruire (accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36-37 del DPR 380/2001)	€ 1.500,00 oltre cassa ed iva
Calcoli di verifica statica, indagini sui materiali e dettagli costruttivi in ottemperanza alle NTC 2018 e deposito al Genio Civile.	€ 2.500 oltre cassa ed iva
Pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale	€ 400,00 oltre cassa ed iva
Diritti al Genio Civile; diritti di istruttoria ed oblazione al Comune di Crispano e diritti per pratica catastale all'Agenzia dell'Entrate sez. territorio	€ 3.000,00



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Pertanto l'importo onnicomprensivo degli oneri tecnici necessari per l'eliminazione degli abusi e per la regolarizzazione tecnic-amministrativa delle opere edili realizzate nel lotto n.2 viene così determinato:

$$[\text{€ } 627,31 \times 10\% \text{ iva}] + [\text{€ } 4.400,00 \times 4\% \text{ CP} \times 22\% \text{ iva}] + \text{€ } 3.000,00 \text{ diritti} = \text{€ } 9.272,76$$

Nel rispetto del principio dell'ordinarietà, al fine di rendere l'immobile pignorato comparabile con il segmento di mercato di cui esso fa parte, occorre detrarre dal prezzo base dell'immobile i costi necessari per rendere l'immobile abitabile, determinati in precedenza. Pertanto si ha:

$$\text{Prezzo base finale [€]} = \text{€ } 61.745,00 - \text{€ } 9.272,76 = \text{€ } 52.472,24$$

A questo punto avendo ottenuto un valore comparabile con il mercato omogeneo nel quale è inserito l'immobile oggetto di stima è possibile tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

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

- **K₁ – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Nel caso del lotto 2, con superficie commerciale pari a mq 53, si applica una maggiorazione pari al 5%.
- **K₂ – QUALITÀ FINITURE E STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Attualmente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture di pari livello, essendo stati effettuati recenti lavori di ristrutturazione, pertanto si applica una maggiorazione pari al 5%.
- **K₃ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. Essendo stati effettuati recenti lavori di ristrutturazione totale, gli impianti sono tutti di recente realizzazione ed inoltre l'immobile è attrezzato con condizionatori ed impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, pertanto si applica una maggiorazione del 5%.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K₄- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'immobile è posizionato al piano terra pertanto si applica una decurtazione sul prezzo del 5%.
- K₅- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. Poiché l'immobile prospetta unicamente sulla corte interna del complesso immobiliare di cui fa parte si applica una decurtazione del 5%.
- K₆- LUMINOSITÀ. Poiché l'immobile oggetto di stima riceve luce diretta per la gran parte degli ambienti risultanti a valle delle opere edili, lo scrivente applica un coefficiente maggiorativo del 2%.
- K₇- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. L'immobile ha una qualità distributiva di tipo standard, pertanto si utilizza il coefficiente neutro pari ad 1.

prezzo base finale [€]			52.472,24 €
COEFFICIENTI CORRETTIVI	K1	taglio	1,05
	K2	qualità finiture e stato di conservazione unità	1,05
	K3	dotazione impianti	1,05
	K4	livello di piano	0,95
	K5	panoramicità e prospicienza	0,95
	K6	luminosità	1,02
	K7	qualità distributiva e funzionalità	1
		K _{TOT}	1,065651694
		prezzo a [€/mq]	1.241,48 €
PREZZO STIMATO con il metodo della stima diretta [€]			55.917,13 €

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, è detto di comparazione appunto perché sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

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



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

V_m =valore di mercato;

R_n = reddito netto;

r = saggio di capitalizzazione.

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

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:

centri di grande dimensione	1,00	5,00
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 fa parte del Comune di Crispano (NA) di limitate dimensioni il saggio medio va da 2,00-6,00%. Nello specifico si utilizza il valore medio del saggio pari a 4,00 %. Partendo dal saggio base si analizzano le aggiunte e detrazioni, coincidenti con le caratteristiche positive o negative della specifica unità immobiliare. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio sono le seguenti:

1) LOCALIZZAZIONE URBANA

- Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Presenza di attrezzature collettive.
- Qualificazione dell'ambiente esterno.
- Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

+0,25

2) CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- Caratteristiche di panoramicità
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità
- Quota rispetto al piano stradale

-0,50

3) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

- Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

- o Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria
- o Età dell'edificio

+0,00

$$r = 3,75 \%$$

Dalla tabella estratta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate sezione territorio si rileva che il valore locativo per l'immobile oggetto di stima oscilla tra 2,7 €/mq al mese e 4,10 €/mq al mese. Pertanto il valore medio è pari a 3,40 €/mq al mese.

Pertanto il valore locativo del bene oggetto di stima viene determinato moltiplicando il valore locativo medio per suoi metri quadrati commerciali.

Si ha: 3,40 €/mq al mese x 53 mq = 180,20 € al mese ovvero 2.162,40 € annui

Il reddito netto viene determinato dal reddito lordo detraendo le spese, stimate nella misura del 25%. $R_n = € 2.162,40 - [25\% \times € 2.162,40] = € 1.621,80$

Avendo determinato il saggio di capitalizzazione nella misura del 3,75%, si ricava il valore di mercato dell'immobile in condizioni di ordinarietà, tramite l'operazione:

$$V_m \text{ in condizioni di ordinarietà} = 1.621,80 / 0,0375 = € 43.248,00$$

Detraendo i costi necessari per la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile, determinati in precedenza nella misura di € 9.272,76, si ha:

$$V_m \text{ metodo capitalizzazione del reddito} = € 43.248,00 - € 9.272,76 = € 33.975,24$$

Pertanto il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo per il quale il bene possa essere scambiato viene determinato come media tra i valori ottenuti con i due diversi metodi:

$$V_m \text{ medio tra i due metodi} = (€ 55.917,13 + € 33.975,24) / 2 = € 44.946,18$$

A tale ultimo valore viene effettuata un'ulteriore decurtazione del 5% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

VALORE MEDIO	€ 44.946,18
DECURTAZIONI del 5%	€ 2.247,31
PREZZO STIMATO	€ 42.698,88

Pertanto si ha il valore seguente valore finale pari ad **€ 42.698,88.**



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

3.2. *Chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., specificando quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no sanabili; più in particolare, sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985, recita: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.". Pertanto, per rispondere al quesito, occorre valutare se le ragioni del credito siano di data anteriore all'entrata in vigore di una legge di condono edilizio.

La ragione del credito nella presente procedura consta nell'inadempienza nel pagamento delle obbligazioni conseguenti al contratto di mutuo ipotecario [REDACTED] – raccolta [REDACTED], registrato a [REDACTED] a ministero del Notar [REDACTED] intercorso tra la [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed i sig.ri coniugi, in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

Pertanto poiché il contratto di mutuo ipotecario è de [REDACTED] e ragioni del credito sono sicuramente successive alle leggi n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003 e



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

L.R. n. 10/2004, quindi non è possibile presentare istanza di condono in sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

3.3. verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati di cui ai lotti n.1 e n.2 non sono gravati da censo, livello o uso civico, come verificato dallo scrivente tramite le ricerche effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, che viene di seguito elencata.

LOTTO 1- FOGLIO 4, PARTICELLA 466, SUB 4

Lo scrivente ha acquisito:

- la trascrizione dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] tramite il quale i debitori esecutati e custodi, [REDACTED], hanno acquistato l'immobile di cui al lotto n.1 dalla [REDACTED]

(Allegato n.10- LOTTO N.1- [REDACTED] nota di trascrizione dell'atto di compravendita)

- la trascrizione dell'atto di provenienza del notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] tramite il quale l'immobile di cui al lotto n.1 è pervenuto alla [REDACTED]

(Allegato n.11- LOTTO N.1- [REDACTED]-nota di trascrizione dell'atto di provenienza)

LOTTO 2- FOGLIO 4, PARTICELLA 248, SUB 2

Lo scrivente ha acquisito:

- la trascrizione dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] tramite il quale i debitori esecutati e custodi, [REDACTED] hanno acquistato gli immobili di cui al lotto n.2 dai signori [REDACTED]

(Allegato n.12- LOTTO N.2- [REDACTED] nota di trascrizione dell'atto di compravendita)



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

- la trascrizione dell'atto di provenienza del notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] trascritto in [REDACTED] nn. [REDACTED] con il quale [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato l'immobile di cui al lotto n.2 dalla signora [REDACTED]

(Allegato n.13- LOTTO N.2- [REDACTED]-nota di trascrizione dell'atto di provenienza)

3.4. fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

Non è costituito un condominio pertanto non esistono oneri di natura condominiale e/o spese fisse di gestione o di manutenzione.

3.5. precisi se la sommaria descrizione del bene fornita nella relazione già depositata sia ancora attuale, con particolare riferimento alle condizioni di manutenzione;

Di seguito si procede alla descrizione aggiornata dei beni oggetto di procedura.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Le unità immobiliari oggetto di procedura costituiscono i seguenti lotti:

1. **LOTTO N.1-** Unità immobiliare su due livelli a cui si accede dal primo piano, confinante con Via Roma, Via Molino, cortile condominiale; riportata al NCEU con i seguenti dati: Comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 466, sub 4, via Molino, 2 piano 1-2, categ A/4, cl. 2, vani 2,5, rc € 68,43;
2. **LOTTO N.2-** Immobile al piano terra, posto a destra per chi entra nel cortile, confinante con cortile comune per due lati, riportato al NCEU con i seguenti dati: comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 248 sub 2, Via Molino, 2, ctg. A/4, cl. 2, vani 1,5, RC € 41,06.

(Allegato n.5- LOTTO N.1- Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 466, sub 4 e Allegato n.6- LOTTO N.2- Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 248 sub 2).



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012**DESCRIZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili oggetto di procedura sono parte di un complesso immobiliare sviluppatosi attorno ad un cortile comune a cui si accede tramite un portone metallico prospettante su Via Molino in corrispondenza del civico n.2.

Lo scrivente riferisce che successivamente alla data del 15/04/2014 non è stata presentata nessuna pratica edilizia per gli immobili oggetto di procedura e pertanto le ulteriori variazioni rilevate nel lotto n.2 sono prive di titolarità edilizia.

(Allegato n.7- aggiornamento al 27/02/2020 della certificazione urbanistica, rilasciata dal Comune di Crispano in data 15/04/2014).

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1
FOGLIO 4, PARTICELLA 466, SUB 4

L'edificio di cui fa parte il lotto n.1 ha caratteristiche costruttive antiche poiché le strutture verticali sono in muratura portante ed i solai in legno con travi di castagno e panconcelli.

Dal cortile comune un osservatore che volge le spalle al portone d'ingresso ha sulla destra un manufatto terraneo (lotto n.2) e successivamente una scala in muratura composta da 25 gradini che conduce ad un passetto comune che dà accesso a tre unità immobiliari poste a destra. Il 4° ed il 5° ingresso accedono al lotto n.1.

Trattasi di un'unità immobiliare rientrante avente la forma geometrica di un trapezio rettangolo ed una superficie al lordo delle murature di circa 54 mq con annesso balcone di circa 4 mq, prospettante sullo spiazzo in cui si incontrano Via Molino e Via Roma.

Attualmente l'unità immobiliare è stata parzialmente demolita, a causa dell'interruzione di importanti lavori di ristrutturazione. È quindi necessario chiarire quale sia la consistenza dell'immobile tramite lo studio della planimetria catastale originaria, poiché lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente è quello di una unità immobiliare in corso di costruzione.

DALL'OSSERVAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA, avente data di presentazione 21.12.1939, risulta che l'unità immobiliare è composta da due livelli: uno al primo piano con altezza interna pari a 4,00 metri ed un secondo livello avente altezza utile pari a 2,30 metri. Non è riportato nella planimetria alcun elemento di collegamento



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

verticale tra i due livelli pertanto è ragionevole presumere che l'accesso avvenisse tramite una scala non fissa. Ogni livello è composto da due ambienti di simile forma e dimensione su ciascun piano e collegati tra loro da una porta interna.

La copertura dell'immobile, in coerenza alle coperture delle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, doveva essere presumibilmente del tipo a due falde con linea di colmo parallela alle basi del trapezio e le linee di gronda poste in corrispondenza delle basi del trapezio. Nella planimetria catastale in atti, vi è l'indicazione della cucina, la cui parete attrezzata era posizionata sulla base maggiore del trapezio e precisamente in prossimità del lato obliquo. Non vi è alcuna indicazione della presenza di un WC, pertanto si ritiene che l'immobile ne fosse sprovvisto come molte altre abitazioni all'epoca.

Le superfici calpestabili sono le seguenti:

Al primo livello:

• Stanza	(h = 4,00)	Superficie = 26,75 mq
• Cucina	(h = 4,00)	Superficie = 11,15 mq

TOTALE= 37,90 mq

Al secondo livello:

• Stanza grande	(h = 2,30)	Superficie = 24,26 mq
• Stanza piccola	(h = 2,30)	Superficie = 11,70 mq

TOTALE= 35,96 mq

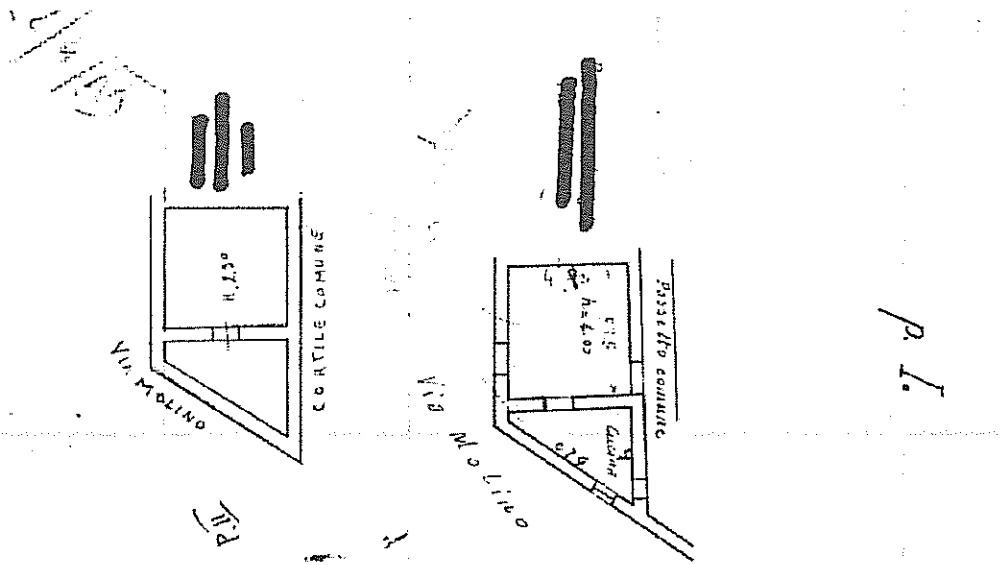


Figura 3: screenshot estratto dalla planimetria catastale datata 1939.

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

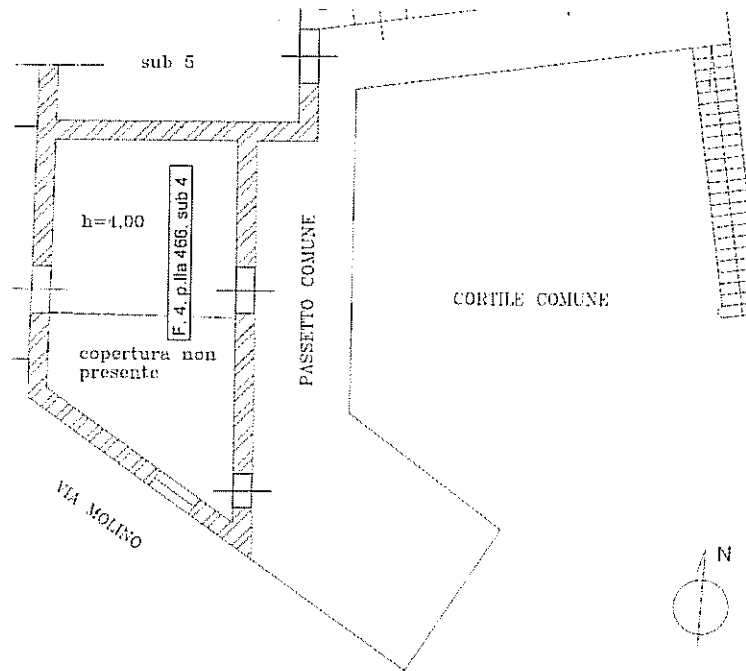


Figura 4: rilievo grafico dello stato dei luoghi.



FOTO N. 1: la ripresa mostra gli oggetti depositati nel lotto n.1. Il solaio intermedio tra il I ed il II livello, come rilevabile dal fotogramma, è stato parzialmente demolito e pertanto attualmente ne esiste solo una porzione.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

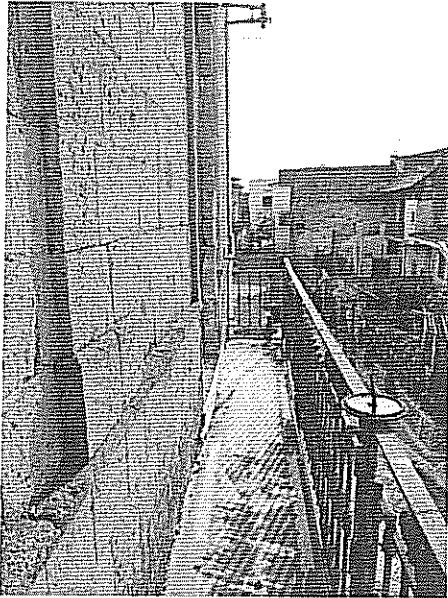


FOTO N. 2: la ripresa mostra il balcone esterno del lotto n.1, prospettante su Via Molino.

(Allegato n.8- LOTTO 1: Planimetria dello stato dei luoghi)

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2
FOGLIO 4, PARTICELLA 248, SUB 2

Dal cortile comune un osservatore che volge le spalle al portone d'ingresso ha sulla destra un manufatto terraneo, il lotto n.2. Trattasi di un'unità immobiliare avente la forma geometrica di un poligono a sei lati.

Nel sopralluogo del 15 novembre 2019 lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi è ulteriormente cambiato rispetto a quello rilevato nel sopralluogo del 13 febbraio 2014 nel quale lo scrivente aveva già riscontrato alcune modifiche rispetto allo stato rilevabile dalla planimetria catastale originaria.

È quindi necessario distinguere lo stato rilevabile dall'esame della planimetria catastale originaria; lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente nel sopralluogo del 13 febbraio 2014 e quello rilevato in data 15 novembre 2019.

DALL'OSSERVAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA, avente data di presentazione 21.12.1939, risulta che l'unità immobiliare è composta da un unico livello terraneo, avente altezza interna pari a 4,60 metri.

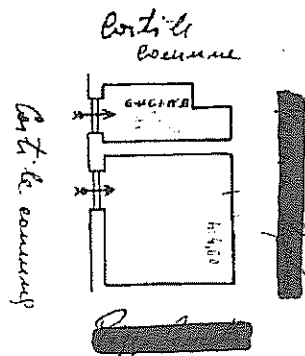
Le superfici calpestabili sono le seguenti:



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

• Stanza	(h = 4,60)	Superficie = 29,60 mq
• Cucina	(h = 4,60)	Superficie = 11,95 mq
		TOTALE= 41,55 mq

I due ambienti non sono tra loro interconnessi e si accede ad entrambi tramite due distinti accessi dal cortile comune che costituiscono anche l'unico collegamento con l'esterno essendo entrambi gli ambienti sprovvisti di finestre.



268.2

Figura 5: screenshot estratto dalla planimetria catastale del 1939

DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 13 FEBBRAIO 2014 lo scrivente ha constatato che la struttura è in muratura portante con solaio di copertura realizzato con putrelle metalliche e laterizi. Le pareti esterne non sono rifinite ed è pertanto visibile la muratura portante in pietra di tufo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura murale per interni.

Inoltre si è rilevato che la distribuzione interna degli ambienti non è variata ma ora gli ambienti sono tra loro internamente connessi tramite un vano di apertura nella muratura di separazione tra i due ambienti ed ogni ambiente è dotato di una finestra.

L'ambiente che un tempo era adibito a cucina oggi è una camera priva di dotazione impiantistica.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

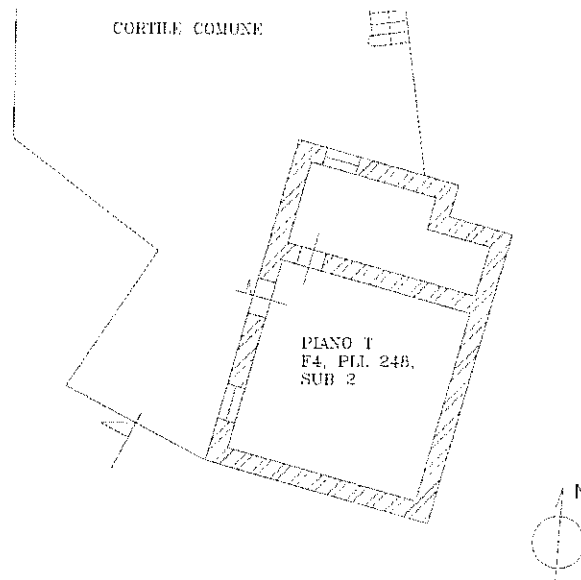


Figura 6: rappresentazione dello stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 13 febbraio 2014.

DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 15 NOVEMBRE 2020 lo scrivente ha constatato che la struttura è in muratura portante con tetto piano non praticabile nel quale è inserito un camino che ospita un lucernaio. Sulle facciate dell'immobile, prospettanti sul cortile comune, è stata realizzata una pensilina con struttura in legno che eccede la sagoma dell'immobile ed invade con la sua proiezione verticale il cortile comune.

Tramite una porta prospettante sul cortile comune si accede all'immobile nella CUCINA SOGGIORNO (K-S). Questo ambiente ha la forma di un poligono irregolare a sei lati di cui quello frontale rispetto all'ingresso è la parete attrezzata per la cucina. Sulla sinistra esiste una porta finestra che conduce ad un balconcino che si estende occupando una porzione del cortile comune. Sulla destra esiste una porta di collegamento con il disimpegno (D) ed una finestra che prospetta sul cortile comune. L'ambiente è altresì attrezzato con un lucernaio apribile con un infisso vasistas, realizzato all'interno di un camino a tetto. Il DISIMPEGNO (D) è dotato, oltre alla porta di accesso dalla cucina soggiorno, di altre due porte di cui: la prima a sinistra consente l'accesso al bagno (WC) e la seconda a destra consente l'ingresso alla camera (C). Il BAGNO (WC) è un ambiente di forma rettangolare, sprovvisto di aperture. La CAMERA (C) è un ambiente di forma quadrata, dotato di finestra prospettante sul cortile comune.

Le PARETI ESTERNE sono rifinite sulla parte alta con intonaco e tinteggiatura murale per esterni mentre il basamento è rifinito con rivestimento in porfido.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

Le PARETI INTERNE del salone-cucina (K-S), della camera (C) e del disimpegno (D) sono rifinite con intonaco e tinteggiatura murale per interni ad eccezione della parete attrezzata che è rivestita con piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno (WC) sulla parte alta sono rifinite con intonaco e tinteggiatura murale per interni, mentre sulla parte bassa sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La PAVIMENTAZIONE del salone-cucina (K-S) e della camera (C) è del tipo in piastrelle in ceramica di grande formato con effetto marmorizzato, mentre quella del disimpegno (D) e del bagno (WC) è in piastrelle di ceramica di tipo standard.

I SOFFITTI sono realizzati con controsoffitto in cartongesso con illuminazione a faretti e sono rifiniti con tinteggiatura murale per interni di colore bianco.

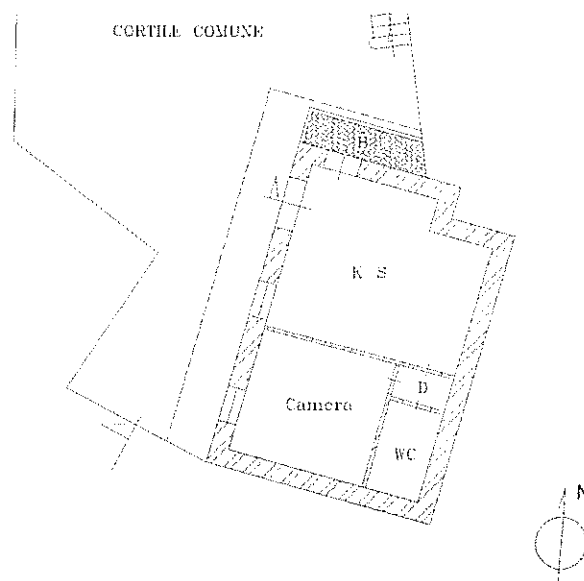


Figura 7: rappresentazione dello stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 15 novembre 2020.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

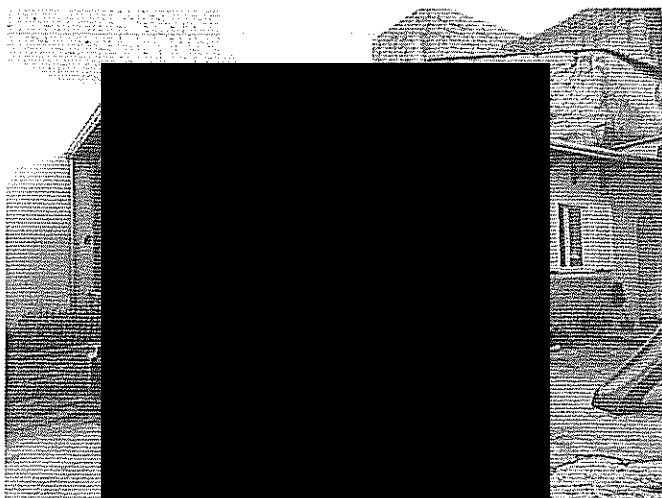


FOTO N. 3
altresi vis
eccedente

to n.2, prospettanti sul cortile comune. Sono
omune e la pensilina con struttura in legno,
cortile comune.

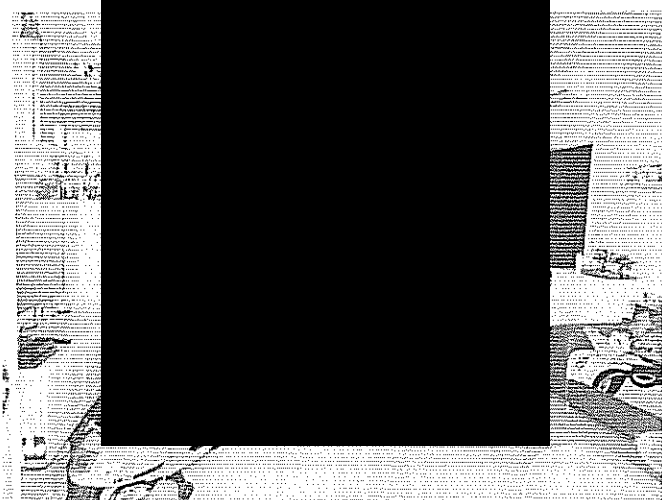


FOTO N. 4 (K-S): la ripresa con osservatore posto sulla porta d'ingresso all'immobile punta
l'obiettivo verso la parete attrezzata del salone cucina.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

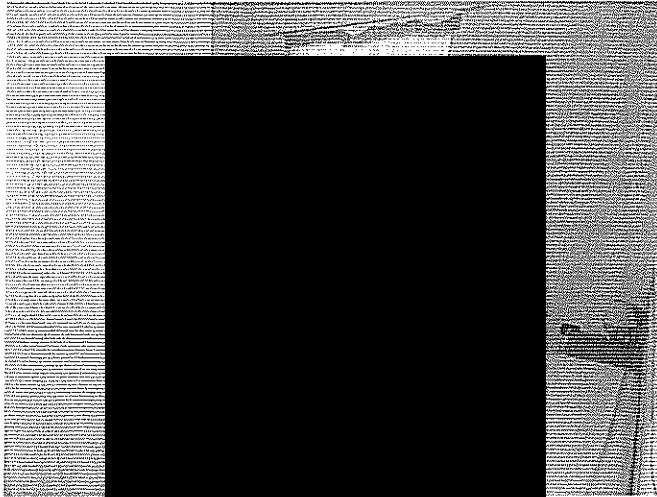


FOTO N.

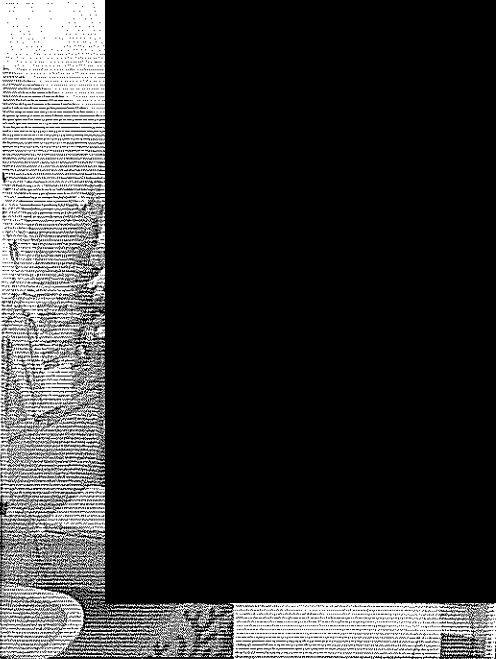


FOTO N. 6(WC): la ripresa mostra il bagno a servizio dell'abitazione.

(Allegato n.9- LOTTO N.2- Planimetria dello stato dei luoghi)



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

3.6. *verifichi, alla attualità, lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Verifichi, pertanto, se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia;*

LOTTO 1- FOGLIO 4, PARTICELLA 466, SUB 4

Il lotto n.1 individuato al NCEU nel Comune di Crispano, foglio 4, particella 466, sub 4, come rilevato nell'accesso del 15 novembre 2019, non è abitabile e quindi è libero da persone. Tuttavia sono depositati, nella zona coperta, alcuni oggetti di cui si ignora la proprietà.

LOTTO 2- FOGLIO 4, PARTICELLA 248, SUB 2

Il lotto n.2 individuato al NCEU nel Comune di Crispano, foglio 4, particella 248, sub 2, è abitato *sine titolo* dal sig. [REDACTED], identificato con carta d'identità n° [REDACTED]. Lo stesso nel corso dell'accesso del 15 novembre 2019 ha esibito e consegnato allo scrivente un contratto di comodato d'uso gratuito che però **non è registrato all'Agenzia dell'Entrate.**



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

3.7. determini, alla attualità, il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, l'attuale valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Lo scrivente, richiamando quanto già prodotto nel paragrafo 3.1, in ottemperanza al mandato conferito, dichiara che il valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo per cui i beni potranno essere venduti ammonta:

- A.** Per il Lotto n.1 catastalmente identificato con i dati: Comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 466, sub 4 ad € **62.567,19**.
- B.** Per il Lotto n.2 catastalmente identificato con i dati: Comune di Crispano (NA), foglio 4, particella 248, sub 2 ad € **42.698,88**.



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

4. CONGEDO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, li 11/03/2020

Il Tecnico
dott. Ing. Giorgio Saggiomo



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI- RGE N°372/2012

5. ELENCO ALLEGATI

Si allegano di seguito i seguenti elaborati:

- **Allegato n.1-** mandato;
- **Allegato n.2-** verbale di sopralluogo;
- **Allegato n.3-** richiesta di rinvio dell'accesso [REDACTED] del 28.10.2019;
- **Allegato n.4-** quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio;
- **Allegato n.5-** LOTTO N.1- Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 466, sub 4;
- **Allegato n.6-** LOTTO N.2- Visura catastale storica e planimetria catastale fl 4, pll 248 sub 2;
- **Allegato n.7-** aggiornamento al 27/02/2020 della certificazione urbanistica, rilasciata dal Comune di Crispano in data 15/04/2014;
- **Allegato n.8-** LOTTO 1: Planimetria dello stato dei luoghi;
- **Allegato n.9-** LOTTO N.2- Planimetria dello stato dei luoghi;
- **Allegato n.10-** LOTTO N.1- [REDACTED]-nota di trascrizione dell'atto di compravendita;
- **Allegato n.11-** LOTTO N.1- [REDACTED]-nota di trascrizione dell'atto di provenienza;
- **Allegato n.12-** LOTTO N.2- [REDACTED]-nota di trascrizione dell'atto di compravendita;
- **Allegato n.13-** LOTTO N.2- [REDACTED]-nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

