

Laura Ferrante

CN = Ferrante Laura
O = Ordine degli
Architetti di Napoli
C = IT

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 563/2019

G. E. dott. DI LONARDO Salvatore

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Xxxxx S.R.L.

contro

XXXXXXXXX

Perizia Immobiliare

Arch. LAURA FERRANTE

INDICE

| | | |
|----|--|----|
| 1. | PARTI IN CAUSA | 3 |
| 2. | DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO | 3 |
| 3. | PREMESSA | 3 |
| 4. | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 4 |
| 5. | RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO | 4 |
| A. | VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C. | 4 |
| B. | IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI | 6 |
| | DESCRIZIONE FABBRICATO | 8 |
| | DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO | 13 |
| | SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE | 15 |
| | RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO APPARTAMENTO (sintetica) | 18 |
| | IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI | 29 |
| | PROVENIENZA | 31 |
| C. | STATO DI POSSESSO | 32 |
| D. | ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE | 33 |
| | FORMALITÀ | 33 |
| | VINCOLI | 33 |
| | CONDONO | 33 |
| | CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI | 34 |
| | USI CIVICI | 34 |
| | SPESE CONDOMINIALI | 34 |
| | ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE | 34 |
| | ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLE PROCEDURA | 34 |
| E. | REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA | 36 |
| F. | FORMAZIONE DEI LOTTI | 41 |
| G. | VALORE DEL BENE E COSTI | 41 |
| 6. | INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO | 47 |
| 7. | CONCLUSIONI | 47 |

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

XXX S.R.L. C.F. XXXX, in persona xxx

Creditori intervenuti

- **xxxx** (C.F. xxx), rappresentata e difesa dall'avv. xxx), elettivamente domiciliata presso lo studio xxx

- **BARCLAYS BANK PLC**, con sede principale a Dublino (Irlanda), One Molesworth Street, Dublin 2, e sede secondaria in Milano, Via della Moscova n.18, P.Iva, c.f. e iscrizione al registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza n. 10508010963. Rappresentata e difesa dagli avv.ti Alessandro Villani (C.F. VLLSN74E16D862K), Loris Bovo (C.F. BVOLRS76C11I690B) e Manuela Caccialanza (C.F. CCCMNL80B59E648M) del foro di Milano, e dell'avv. Guido Greco (C.F. GRCGDU77S12F839E), del foro di Napoli.

Debitore esecutato

- **Sig.ra xxxxxxxx**, naxa a xxxxxx, C.F. xxxxx..

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli
alla Via del Parco Grifeo n. 28, piano 2
composta da 12,5 vani catastali
al N.C.E.U. sez. CHI al fl. 11, p.lla 198, sub.xxx**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* in data 15/07/2020 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da xxx

contro **xxxxxxxx**, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 16/10/2020 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott. Salvatore Di Lonardo le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di 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 **20/11/2020**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario dott. ssa Carmen Padula, previa comunicazione all'esecutato, effettuava il sopralluogo di accesso all'immobile oggetto del pignoramento.

Sui luoghi di causa si rinveniva la presenza della Sig.ra xxx, qualificatasi come xxx, che ci consentiva l'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici con l'ausilio di un collaboratore.

(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. 563/2019)*

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

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c.** datata 19/12/2019. Nella certificazione notarile viene descritto l'immobile oggetto di pignoramento, precisata la sua ubicazione e i dati catastali. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (28/11/2019).

Gli ultimi atti che vengono menzionati sono atti derivativi, atti di donazione aventi ad oggetto il la quota pari ad 1/2 ciascuno del cespite pignorato:

- atto del 16/07/1997 rep. n.20172 racc. n.7049, per Notaio dott. Vittorio Folinea, trascritto il 18/07/1997 presso RR. II. di Napoli 1 ai nn. 13916/9617;
- atto del 25/06/1994 rep. n. 20123 racc. n. 7023, per Notaio dott. Vittorio Folinea, trascritto il 18/07/1997 presso RR. II. di Napoli 1 ai nn. 13916/9616.

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott. Filippo Cammarano Guerritore di Ravello non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 28.11.2019 ai nn. 32304/24336, notificato al debitore a mezzo raccomandata ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 04/07/2019 con deposito presso la Casa Comunale di Napoli Palazzo San Giacomo. (*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 II co. c.p.c., la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dai titoli ante-ventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 28.11.2019.

Non sono presenti agli atti i **titoli di provenienza in favore del debitore**, che sono stati acquisiti dalla scrivente. L'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto dall'esecutato xxxxx in data 16/07/1997 e 25/06/1994 con i due atti di donazione (per la quota di 1/2 ciascuno) poc'anzi menzionati. In entrambi gli atti si precisa che xxxxx è coniugato in regime di separazione legale di beni.

La scrivente è in attesa dall'ufficio anagrafe del Comune di Napoli dell'**estratto di matrimonio** con annotazioni dell'esecutato aggiornato alla data odierna.

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

Appartamento signorile di grandi dimensioni (circa 470 mq), ubicato nella città di Napoli, quartiere Chiaia, alla Via del Parco Grifeo n.28, secondo piano, facente parte di un fabbricato in stile liberty di sei piani fuori terra.

Confina a nord con vano scala, a sud-est con via del Parco Grifeo, a sud-ovest via privata ed a nord-ovest con intercapedine massa tufacea.

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

*"Intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, Via del Parco Grifeo n.28, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al **Foglio 11, particella 198, sub.xx, cat.A/2, vani 12,5.**"*

Nei titoli di provenienza il cespite viene identificato:

*"...immobile sito in Napoli, Via del Parco Grifeo n.28, precisamente al secondo piano e contraddistinto con l'interno n.xx, composto di 10 vani e accessori....riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1117274 in ditta al donante, **sez. CHI, Foglio 11, p.IIIa 198, sub.x, z.c. 10 cat.A/2, vani 12,5...**"*

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

*" **sez. CHI, Foglio 11, p.IIIa 198, sub.xx, z.c. 10 cat.A/2, cl. 5, vani 12,5, sup. cat. 455 mq, r.c. euro 2.194,94 Via del Parco Grifeo n.28, piano 2.**"*

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

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca.

Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO.**

LOTTO UNICO: appartamento

Trattasi di un appartamento signorile situato nel comune di Napoli, zona sud della città prospiciente il golfo. Il fabbricato di cui fa parte il cespite ricade nel quartiere Chiaia, prima Municipalità, uno dei più eleganti ed esclusivi della città, le cui vie principali, via dei Mille, Piazza dei Martiri, via Calabritto, via Chiaia, Piazza San Pasquale ospitano negozi esclusivi e dimore sontuose. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici nobiliari prevalentemente residenziali, da zone verdi tra cui la Villa Comunale di Napoli ed il Parco Grifeo. Il quartiere, i cui assi viari principali sono la Riviera di Chiaia e via Caracciolo, è ben collegato con il resto della

città grazie ai bus cittadini, alla stazione *Parco Margherita* della Funicolare di Chiaia, alle stazioni della metropolitana di Napoli di *Piazza Amedeo* e *Mergellina*.

Appartamento signorile di grandi dimensioni (circa 470 mq), ubicato nella città di Napoli, quartiere Chiaia, alla Via del Parco Grifeo n.28, secondo piano, facente parte di un fabbricato in stile liberty di sei piani fuori terra.

Confina a nord con vano scala, a sud-est con via del Parco Grifeo, a sud-ovest via privata ed a nord-ovest con intercapedine massa tufacea.

Di esclusiva proprietà dell'esecutato xxxxx, proprietario del bene, sposata in regime di separazione legale.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. sez. CHI, Foglio 11, p.lla 198, sub.x

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene così come si presenta allo stato dei luoghi.

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



inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato



inquadratura territoriale - stralcio mappali terreni foglio 193 p.lla 212

indicazione fabbricato cespite pignorato

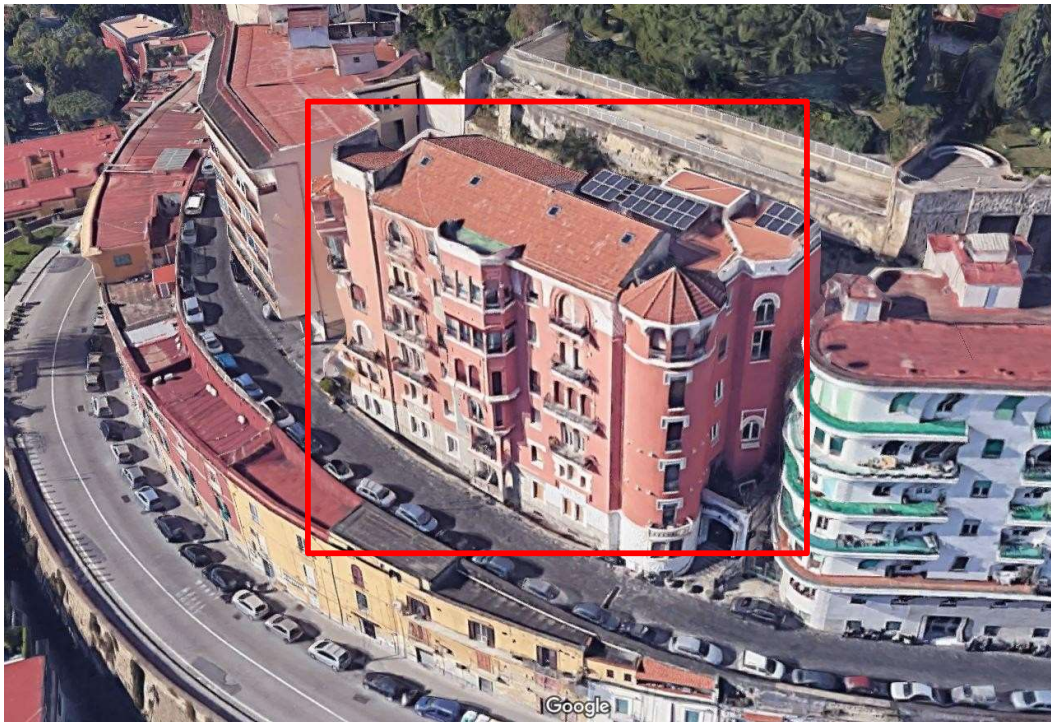
La sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.

DESCRIZIONE FABBRICATO

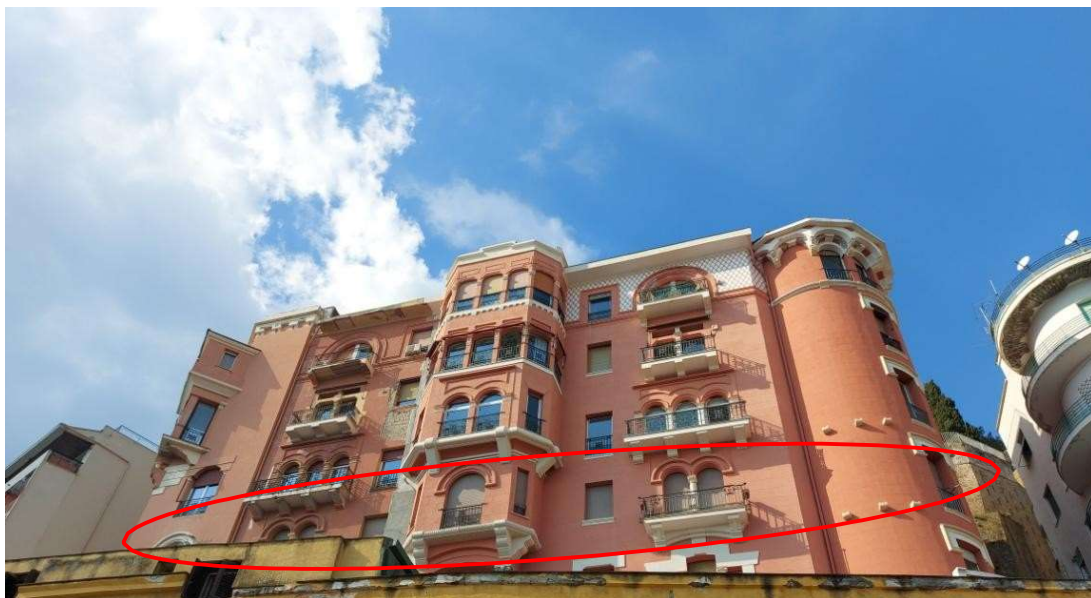
Trattasi di caratteristico fabbricato liberty in muratura portante di sei piani fuori terra, progettato dall'ing./arch. Adolfo Avena nel 1920, "nel quale viene declinato in qualche modo il tema del castello con le due torrette d'angolo, una cilindrica e l'altra poligonale ed il corpo aggettante (bow window) centrale. I vari elementi stilistici della facciata alternano volumi emergenti e rientranti che danno all'edificio neoeclettico un'area leggerezza nonostante l'altezza di sei piani e lo strapiombo sul corso Vittorio Emanuele. Spiccano l'alternanza di pregiati elementi plastici decorativi, le bifore e trifore su colonne, gli archi ribassati, i grossi mensoloni e il corposo basamento in bugnato bianco*" (* da Architettura del Novecento a Napoli di A. Castagnaro, ed. ESI)

L'edificio è delimitato a nord-est ed a sud dal corso Vittorio Emanuele, a sud-ovest da strada privata, a nord-ovest dall'intercapedine parete tufacea. Al suo esterno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

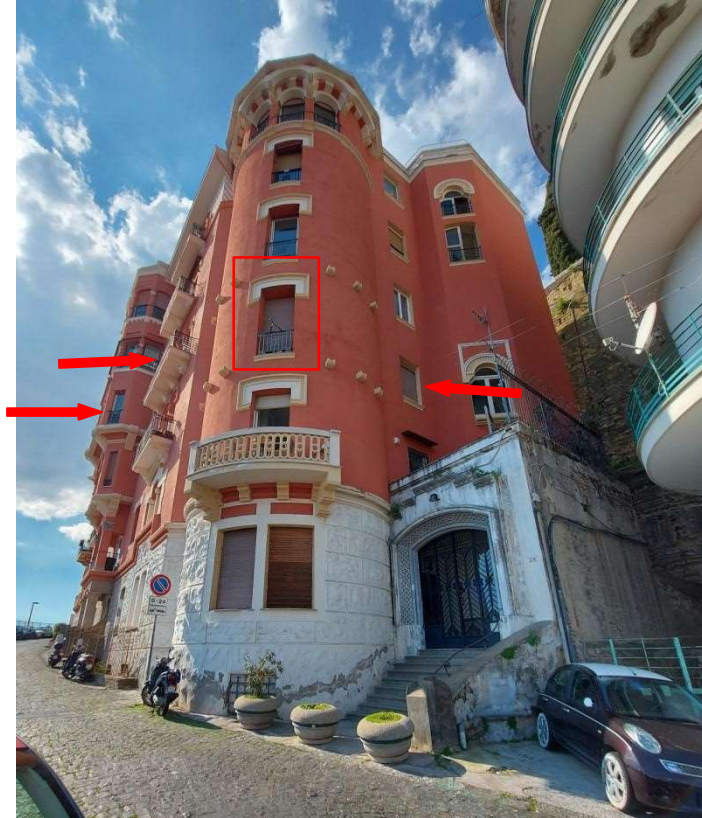
I prospetti sono rifiniti con pittura di colore rosa mentre gli elementi decorativi sono chiari. La copertura a falda di colore rosso.



inquadramento territoriale - fabbricato cespite



prospetto fabbricato su via del Parco Grifeo - piano 2 indicazione affacci cespite



prospetto fabbricato su via del Parco Grifeo - particolare torretta - indicazione affacci cespite



prospetto fabbricato prospiciente intercapedine parete tufacea -

indicazione affacci cespite



prospetto laterale - indicazione affacci cespite



portale catalano accesso civico n.28



androne fabbricato

L'accesso al civico n.28 avviene da via del Parco Grifeo, sul citofono esterno non vi è il nominativo xxx. Varcando il caratteristico portone in ferro e vetro, si entra nell'atrio del palazzo, sulla cui sinistra sono collocati ascensore e vano scala e frontalmente vi è un'uscita che conduce al retro del fabbricato, nella zona dell'intercapedine con la parete tufacea. Il condominio non è dotato di portiere.



porta caposcala cespite pignorato

Al secondo piano sulla destra, vi è l'accesso all'unità immobiliare pignorata, costituito da una doppia porta, caratteristica degli edifici storici signorili, composta dalla porta di caposcala in legno e dalla porta interna in vetro e legno. All'attualità alla porta interna è stato sovrapposto un pannello in ferro rendendola blindata. All'esterno della porta di caposcala è presente il campanello e nessuna targhetta con nominativi.

DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

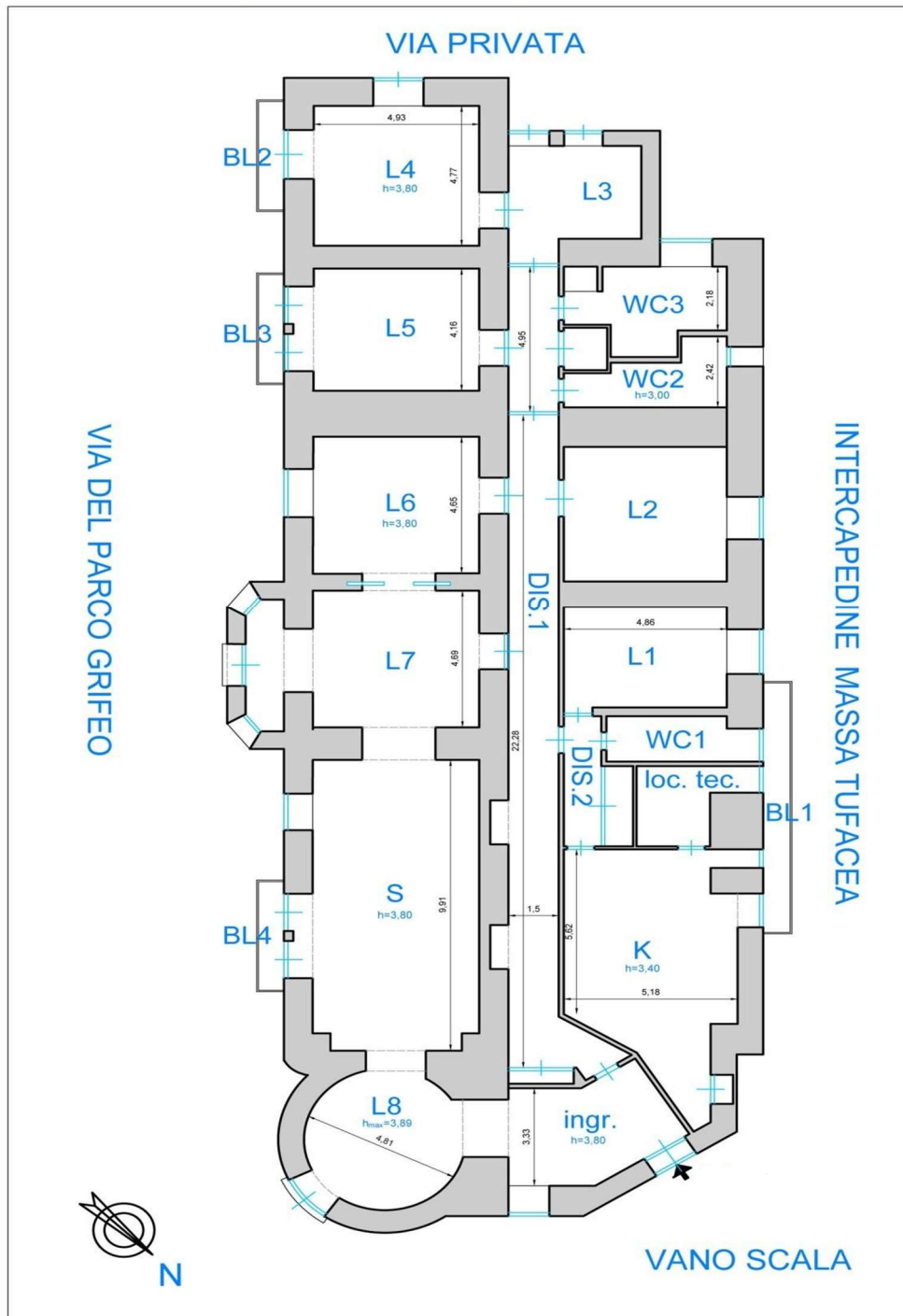
Varcando le suddette porte si accede al grande appartamento, distribuito sull'intero secondo piano, dall'ampio locale ingresso INGR. infatti ci si immette frontalmente sulla destra al lungo corridoio DIS.1, asse centrale dell'appartamento che presenta uno sviluppo longitudinale. Sul entrambi i lati del disimpegno DIS.1, dove sono presenti un serie di nicchie costituenti armadi a muro, si affacciano in successione tutte le camere. Sulla destra vi è la cosiddetta "zona privata", varcando la prima porta si accede al disimpegno DIS.2 da cui si immette nella grande *Cucina K*, dotata di porta-finestra su balcone BL1, e da questa al *locale tecnico loc. tecnico*. Sempre dal disimpegno DIS.2 si accede al bagno WC1 e alla camera L1, entrambi con dotati di finestra affaccio su stesso balcone BL1 prospiciente l'intercapedine della parete tufacea della collina. Proseguendo nel corridoio principale DIS.1, sempre sulla destra, si trovano la camera L2 ed i due bagni WC2 e WC3, tutti dotati di finestra sempre con affaccio su l'intercapedine della parete tufacea della collina.

Al termine del lungo corridoio si trova sulla destra il *locale L3* adibito a cabina armadio e alla sinistra la *camera L4* e la *camera L5* dotate entrambe di porta-finestra con balconcino prospiciente via del parco Grifeo.

Le restanti camere ubicate alla sinistra del disimpegno, con esso comunicante, fanno parte della cosiddetta "zona giorno o di rappresentanza", e sono lo *studio L6*, *camera L7*, il grande *salone S* e la *camera circolare L8*; i quattro ambienti sono tra loro comunicanti attraverso grandi passaggi sormontati da archi senza infissi interni o con porte a scomparsa. Lo studio L5 è dotato di finestra, la camera L6 da una caratteristica *bow window*, il grande *salone S* di finestra e porta-finestra caratterizzata da bifora che dà sul balcone, la camera circolare L8 di porta-finestra. Da tutti gli ambienti, poc'anzi menzionati, con affaccio su via del parco Grifeo, si può ammirare un panorama suggestivo con vista su gran parte del Golfo di Napoli.

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

STATO DI FATTO - PIANTA
 Appartamento via del Parco Grifeo n.28



L'appartamento, che si sviluppa sull'interno secondo piano dell'edificio, nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Gli ambienti presentano una copertura piana di altezza netta di circa 3,80 m (sotto controsoffittatura). A meno della *camera circolare L7* che presenta una copertura a cupola di altezza massima di circa 3,90 m.

Le tramezzature degli ambienti presentano uno spessore di circa 10 cm; la muratura portante e quella esterna di circa 86 cm.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in legno verniciati di bianco, sono dotati di persiane tipo "avvolgibile" di colore chiaro. Le **porte interne** sono in legno di colore bianco. Le finiture sono di buona qualità.

Le superfici delle **pareti** di tutti gli ambienti sono trattate con pittura di colore chiaro. Le pareti della cucina sono rifinite da rivestimento in piastrelle di piccolo formato di colore chiaro. Nei *bagni* il rivestimento a parete di piastrelle di colore chiaro arriva a tutt'altezza.

I **soffitti** di tutti gli ambienti presentano controsoffittatura tinteggiata color bianco.

Si precisa che l'appartamento è ricco di **elementi decorativi** quali cornici, gessolini e *boiserie* di colore bianco.

La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita in prevalenza da parquet, a meno dei locali bagno, cucina, locale tecnico, camera L1 dove sono presenti piastrelle quadrate in gress porcellanato di medio formato dai toni chiari ed il corridoio pavimentato da lastre di marmo bianche e grigie. Il *balcone BL1* presenta una pavimentazione piastrelle quadrate in gress porcellanato di medio formato dai toni chiari, i balconi prospicienti via del Parco Grifeo quella, caratteristica degli edifici storici, costituita da unica lastra in marmo bianco.

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario* per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto a gas*;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia;
- *impianto di condizionamento autonomo caldo-freddo* (attualmente non funzionante);
- *impianto citofonico*.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

| | | |
|----------------------------|------|----------|
| INGR. = ingresso | Sup. | 18,66 mq |
| DIS.1 = disimpegno | Sup. | 45,50 mq |
| K= cucina | Sup. | 37,70 mq |
| LOC. TEC. = locale tecnico | Sup. | 7,34 mq |
| DIS.2 = disimpegno | Sup. | 7,54 mq |

| | | |
|---|------|-----------------|
| WC1 = bagno | Sup. | 6,66 mq |
| L1 = camera | Sup. | 16,85 mq |
| L2 = camera | Sup. | 22,30 mq |
| WC2 = bagno | Sup. | 8,15 mq |
| WC3 = bagno | Sup. | 11,99 mq |
| L3 = camera | Sup. | 13,81 mq |
| L4 = camera | Sup. | 23,51 mq |
| L5 = camera | Sup. | 20,55 mq |
| L6 = camera | Sup. | 23,07 mq |
| L7 = camera | Sup. | 30,02 mq |
| S = salone | Sup. | 52,21 mq |
| L8 = camera | Sup. | 18,03 mq |
| BL1= balcone | Sup. | 7,40 mq |
| BL2= balcone | Sup. | 3,07 mq |
| BL3= balcone | Sup. | 3,07 mq |
| BL4= balcone | Sup. | 3,07 mq |
| TOTALE Superficie utile netta | Sup. | 63,58 mq |
| TOTALE Superficie non residenziale | Sup. | 16,61 mq |

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

| | | |
|--|------|-------------------------|
| Superficie commerciale appartamento | Sup. | 470,00 mq |
| Superficie omogeneizzata balconi (25% della superficie) | Sup. | 4,15 mq |
| <u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u> | Sup. | <u>474,15 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).

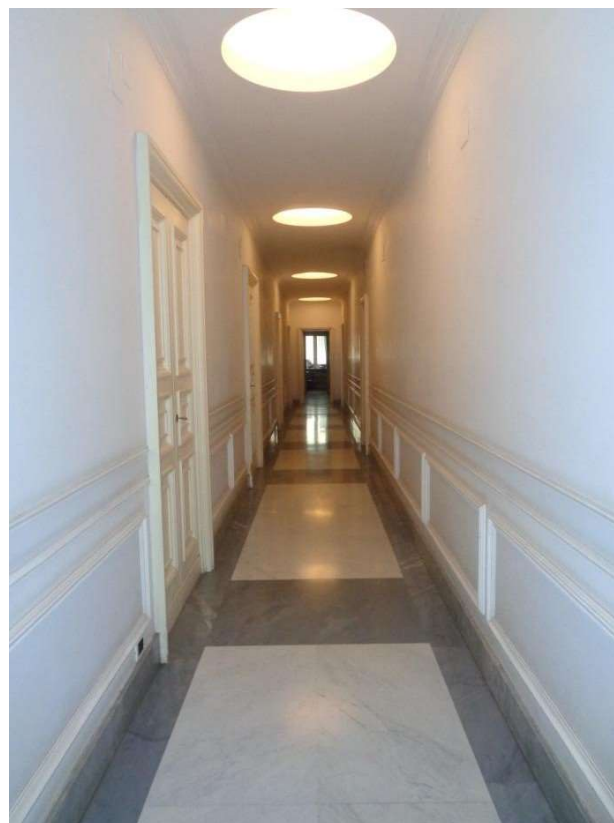
(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All. 6 rappresentazione fotografica)

Dagli atti di provenienza si evince che vi è un piccolo locale deposito pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto. Il locale non è menzionato catastalmente. In fase di sopralluogo la scrivente si è recata nella zona prospiciente il retro del fabbricato, dove però non è stato fattibile l'individuazione unica di detto locale.

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO APPARTAMENTO (sintetica)



Ingresso



disimpegno DIS.1



Cucina K



balcone BL1



bagno WC1



camera L1



Camera L2



bagno WC2



bagno WC3



Camera L3



Camera L4



Camera L5



Camera L6



Camera L7



Camera L7



salone S (lato camera L7)



salone S (lato camera L8)



Camera L8



vista panoramica del Golfo dalle camere con affaccio da via del Parco Grifeo



vista panoramica del Golfo dalle camere con affaccio da via del Parco Grifeo



vista panoramica del Golfo dalle camere con affaccio da via del Parco Grifeo

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Come già precisato, l'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

sez. CHI, Foglio 11, p.lla 198, sub.x, z.c. 10 cat.A/2, cl. 5, vani 12,5, sup. catastale 455 mq, R.C. euro 2.194,94 Via del Parco Grifeo n.28, piano 2.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) le variazioni sono state:

01.01.1992 variazione del quadro tariffario, 13.06.2017 variazione aggiornamento planimetrico con inserimento superficie catastale.

L'unità in oggetto non ha subito variazioni degli identificativi catastali originari.

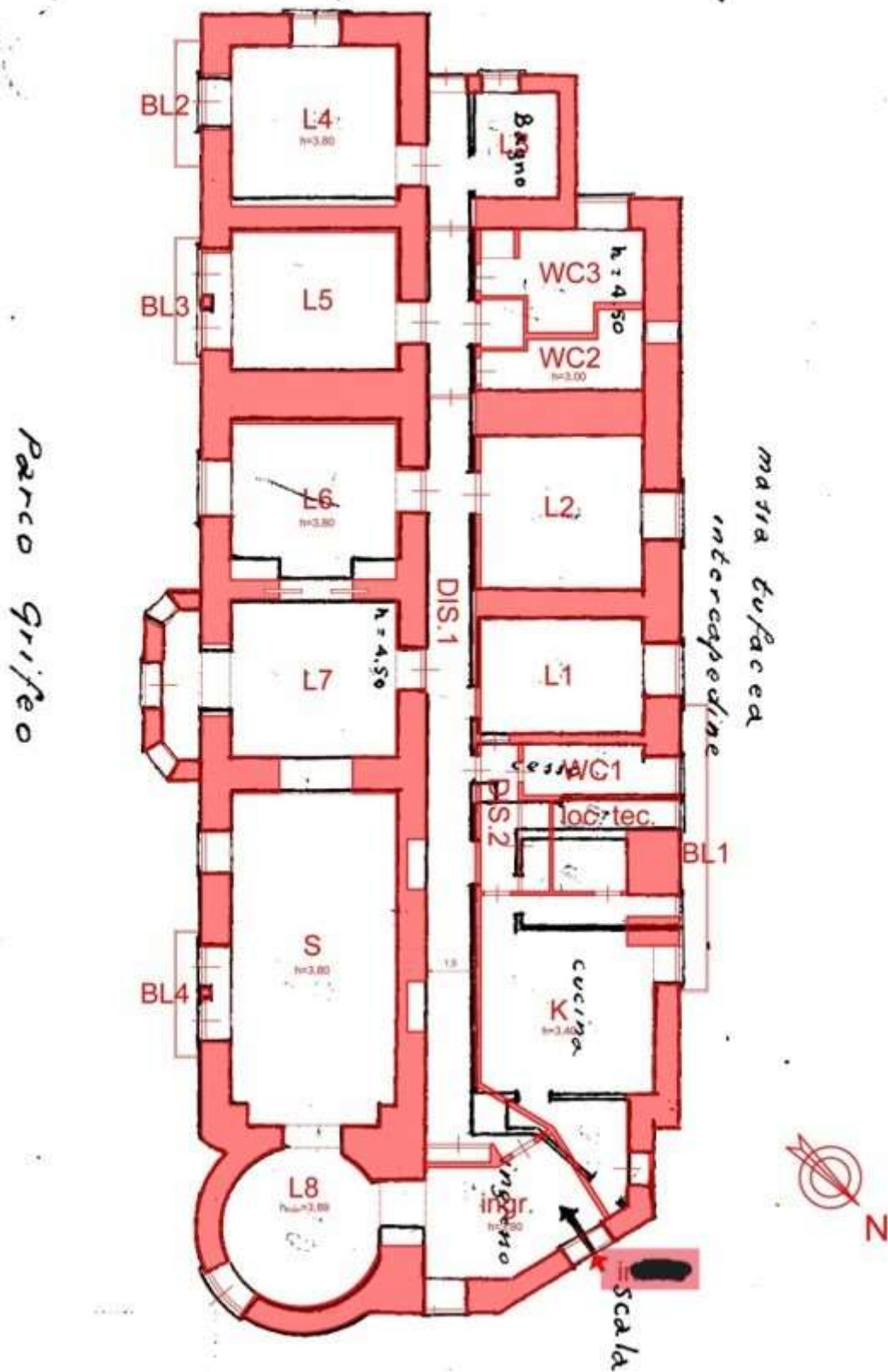
Si precisa che il foglio 192 e la particella 198 dei Mappali Terreni Correlati, indicati sull'estratto catastale del cespite pignorato, sono errati, in quanto non imputabili al fabbricato del cespite *de quo* sito in via Via del Parco Grifeo n.28. **I dati corretti che individuano il fabbricato sono foglio 193 p.lla 212.**

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

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nei titoli di provenienza del debitore, nelle note di trascrizione dei titoli precedenti al possesso del debitore, 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 31/01/1940.

Dalla sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero), si evince che la configurazione dell'immobile riscontrata al sopralluogo risulta difforme dal grafico catastale, come si può constatare nel disegno che segue.



Confronto planimetria catastale - rilievo attualità (rosso)

Tralasciando quelle lievi difformità presumibilmente legate all'approssimazione del grafico catastale, si può constatare che:

- **diversa distribuzione degli spazi interni**, con la demolizione e/o realizzazione di tramezzi e nuovi accessi che hanno portato alla costituzione attuale dei locali cucina K, disimpegno 1 e 2, locale tecnico, bagni wc1 wc2 e wc3, camera L3.
- realizzazione nel locale bagnoWC2 di un **finestrino di forma circolare**, di diametro di circa 67 cm;
- realizzazione di **due nicchie** nel corridoio DIS.1.

Anche se nella pianta catastale non sono graficamente rappresentati i balconi, esaminate le caratteristiche tipologiche e costruttive di quelli (BL 2, BL3 e BL4) della facciata principale, prospicienti via del Parco Grifeo, si evince che sono originari del fabbricato. Mentre dal confronto del piano del cespite con gli altri piani del prospetto secondario, prospiciente l'intercapedine della massa tufacea, emerge che il balcone BL1, è presente a tutti i piani nel rispetto della continuità della facciata.

L'orientamento del nord della planimetria catastale risulta corretto.

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 l'ufficio preposto non ha ancora risposto in merito. Ad oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

(All. 10 istanza Edilizia Privata)

PROVENIENZA

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (28/11/2019) ed i primi passaggi di proprietà trascritti 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.

Titoli di provenienza del debitore che coincidono i titoli anteriori al ventennio del pignoramento :

- **Atto di donazione** del 16/07/1997 rep. xx racc. xxx, per Notaio dott. Vittorio Folinea, trascritto xxx presso RR. II. di Napoli 1 ai nn. xxx, con il quale xx, coniugato in regime di comunione legale di beni con xxxxxxi, dona la sua quota pari ad 1/2 dell'immobile pignorato al figlio l'esecutato xxxxa, coniugato in regime di separazione legale di beni.

(All. 11: Atto di compravendita xzz; nota di trascrizione)

- **Atto di donazione** del 25/06/1994 rep. xxx racc. n. xxx, per Notaio dott. Vittorio Folinea, trascritto il xxxpresso RR. II. di Napoli 1 ai nn. xxx con il qualexx, coniugato in regime di comunione legale di beni, dona l'immobile pignorato al figlio esecutato xxx, coniugata in regime di separazione legale di beni.

Si precisa che la donazione del cespite del seguente atto riguarda la metà dell'interno pur essendo stata trascritta sulla piena proprietà.

(All. 11: Atto di donazione 25/06/1994 rep. n. xxx; nota di trascrizione)

Ai fini di verificare la datazione della realizzazione del fabbricato dov'è ubicato il cespite, la scrivente ha visionato:

- **Atto di compravendita** del 06/06/1983 rep. n. xxx racc. n. xx, per Notaio dott. Vittorio Folinea, registrato xx il 24/06/1983, trascritto il 13/06/1983 presso RR. II. di Napoli 1 ai nn. xx, con il quale il Sig. xxxxx ha acquistato l'immobile pignorato dalla Sig.ra xxx.

Nell'atto, in merito alla provenienza, emerge che xxx eredita il cespite dal padre xxx, il quale lo acquista daxxxxx x, con atto del 31/01/1929 del Notaio dott. Carlo Pacifico, registrato a Napoli il 13/02/1929 n.xxx, trascritto il 02/02/1929 presso RR. II. di Napoli 1 al n. xx.

L'edificio dov'è ubicato il cespite *de quo* era quindi già esistente in data 31/01/1929, ergo è stato realizzato prima del 1935.

C. STATO DI POSSESSO

Il 20 novembre 2020, giorno del primo sopralluogo presso il cespite pignorato, si rinveniva la presenza della Sig.ra xxx, qualificatasi come xxx, che ci consentiva l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento. La Sig.ra xxx dichiarava di occupare l'immobile dal 1984 e da tale data gestire l'immobile e di avere ivi la residenza ufficiale. Altresì non esibisce alcun contratto di locazione o altro documento che comunque legittimasse la sua presenza presso l'immobile *de quo*, ne consegue che il **cespite pignorato è occupato *sine titulo***.

Dal certificato di residenza storico richiesto dalla scrivente in data 22.02.2021 al Comune di xxx ed al Comune di xx), omissis

(All. 14 : certificati residenza esecutaoa)

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

FORMALITÀ

Dalla ispezione ipotecaria, effettuata in data 23/12/2020 presso la Conservatoria Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** del 15/12/2010 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, Repertorio 29241/7296 del 14/12/2010 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di BARCLAYS BANK PLC contro xxx;
- **Pignoramento immobili**, trascritto il 29/03/2017 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, emesso dal Pubblico ufficiale UFF. GIUD PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 6298 del 27/02/2017;
- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 28/11/2019 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, emesso Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio xxx del 02/08/2019;
- **Domanda di usucapione**, trascritta il 29/10/2020 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio xxx del 14/10/2020.

(All. 15: Ispezioni ipotecarie immobile)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in:

- in zona soggetta a *vincolo geomorfologico* (tav.12 foglio 3 variante PRG) con grado intensità bassa.
- in zona soggetta a *vincolo archeologico* (tav.14 foglio 3 variante PRG, art.58 NTA).

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli, diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale.

CONDONO

La scrivente in data 24/09/2020 ha presentato a mezzo email, 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 rinvennero pratiche di condono.

L'ufficio preposto rinviene **fono a mano n.41939/7175/ED del verbale dei Vigili Urbani datato 06.12.1990** avente ad oggetto la realizzazione di lavori edili realizzati in assenza della concessione edilizia al Parco Grifeo n.28, proprietà xxx. Nello specifico per "la

realizzazione al livello del 2 piano e precisamente in un locale wc a servizio dell'appartamento di un finestrino a forma circolare avente diametro di 70 cm, detto finestrino corredato di infisso, non appare di recente fattura e prospetta su cortile interno lato postico."

Ordinanza sindacale del 15.01.1991 n. pr. 2696 del Comune di Napoli, a seguito del verbale suddetto, per la sospensione dei lavori.

(All. 16: Esito istanze Ufficio Condono; All. 17: verbale Vigili)

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 l'avv. Giacomo Carini, amministratore del condominio dov'è ubicato l'immobile oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutato xxx. Ad oggi l'amministratore non ha ancora fornito le informazioni richieste.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *Oneri condominiali pari a €;*
- *vincolo geomorfologico;*
- *vincolo archeologico.*

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

- Difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi per ripristinare lo stato dei luoghi per interventi non previsti dalla normativa vigente **2.500,00 €** (eliminazione finestrino circolare bagno); **4.500,00 €** chiusura varchi passaggio ambienti e nicchie; per sanare gli abusi **3.000,00 €** (per C.I.L.a. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni), e conseguente aggiornamento catastale con DOCFA **500,00 euro**. I costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.
- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro **500,00;**
- Oneri adeguamento impianti **3.500,00 euro.**

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. 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*. La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

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 della procedura, nonché la tavola della classificazione tipologica del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato dov'è sito il **cespite pignorato è stato 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 sottoscritta ha altresì presentato presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità/agibilità.

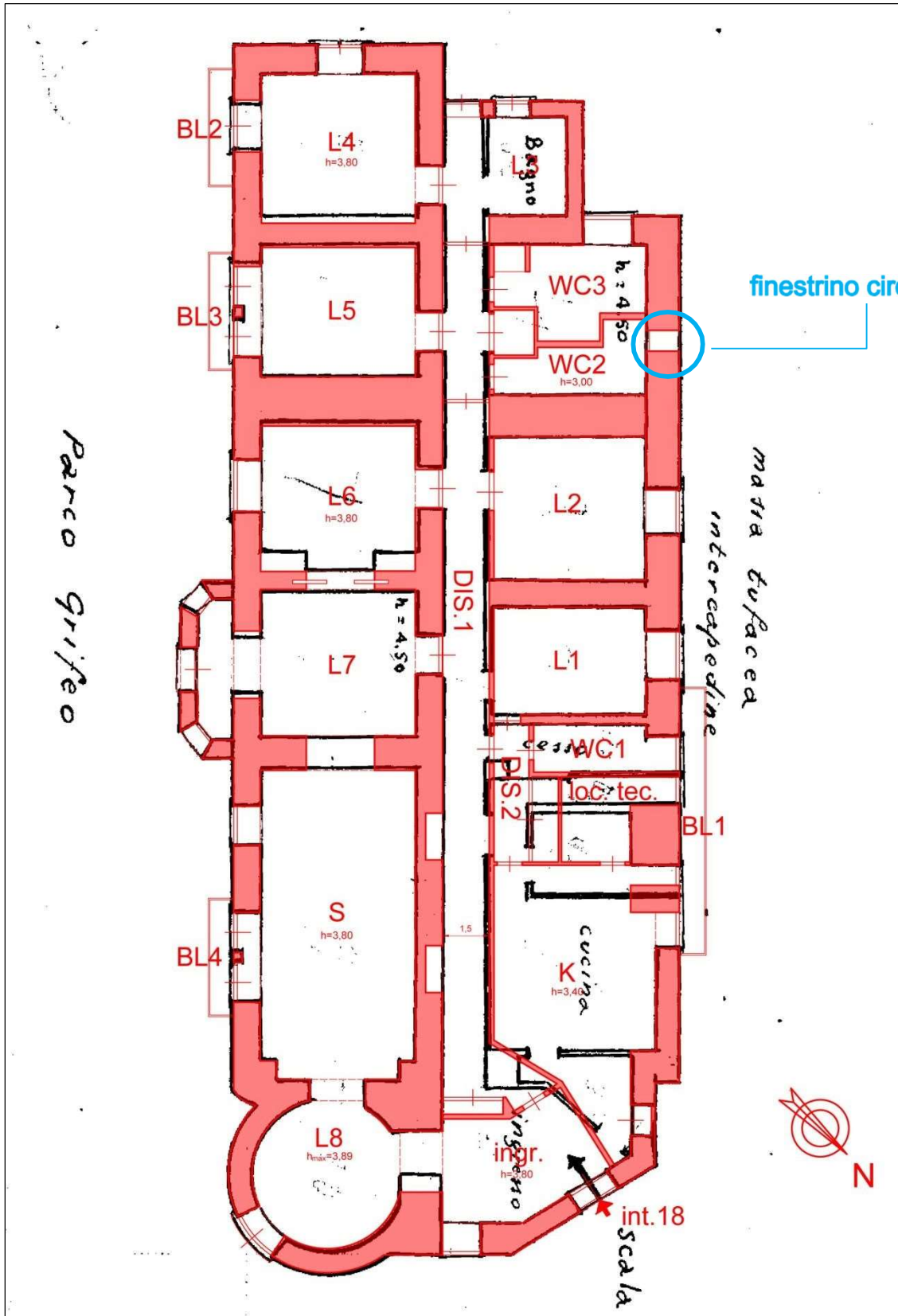
(All. 18 esito Edilizia Privata)

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

Si precisa altresì che, non essendo stata reperita alcuna documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetrie catastale.

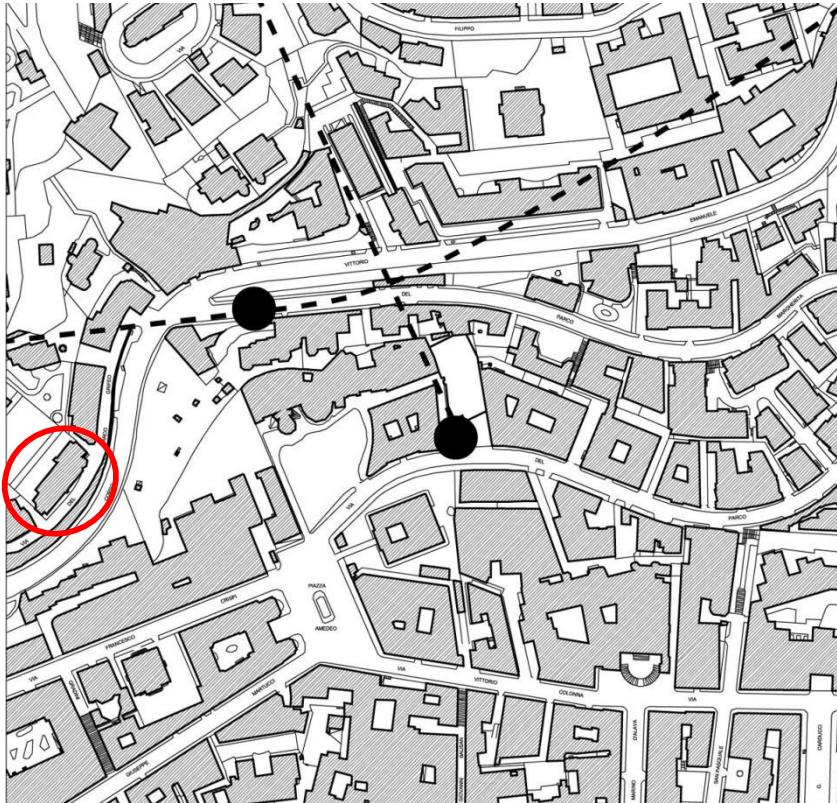
Rispetto alla quale, come già evidenziato al paragrafo "*identificazione pregressa dei beni*", lo stato dei luoghi risulta difforme in ordine alla:

- **diversa distribuzione degli spazi interni,**
- realizzazione nel locale bagnoWC2 di un **finestrino di forma circolare**, di diametro di circa 67 cm;
- **apertura di varchi di passaggio** tra le camere L6,L7 ed il salone S;
- realizzazione di **due nicchie** nel corridoio DIS.1.



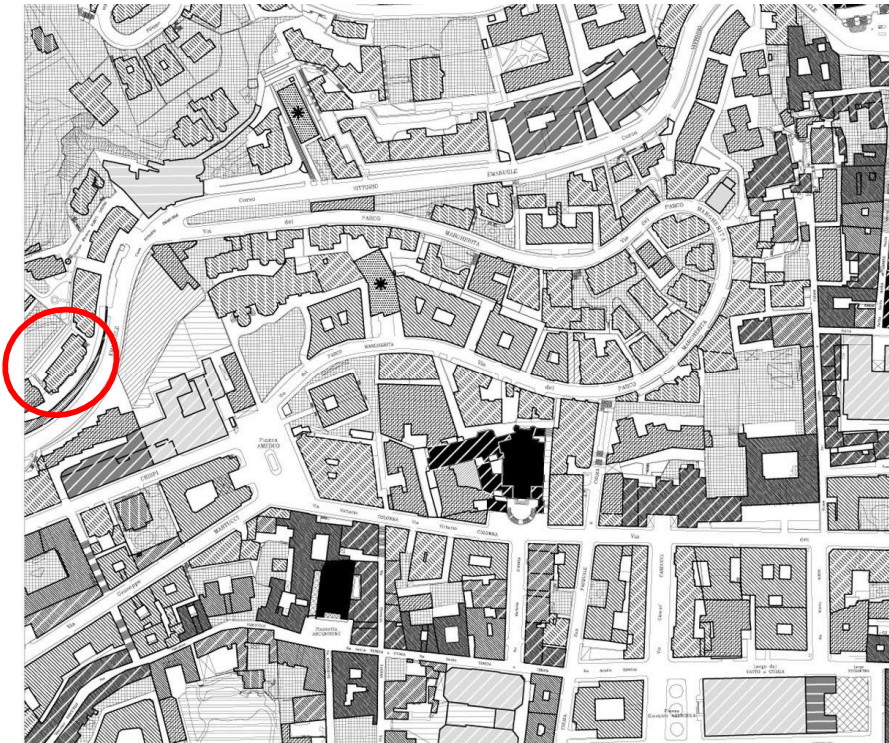
Confronto planimetria catastale - rilievo attualità (rosso)

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"**.



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 14

In riferimento alla Tav.7 foglio 14 I "**Centro storico - classificazione tipologica**", Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, il fabbricato in oggetto è classificato come "**Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco**" 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 I

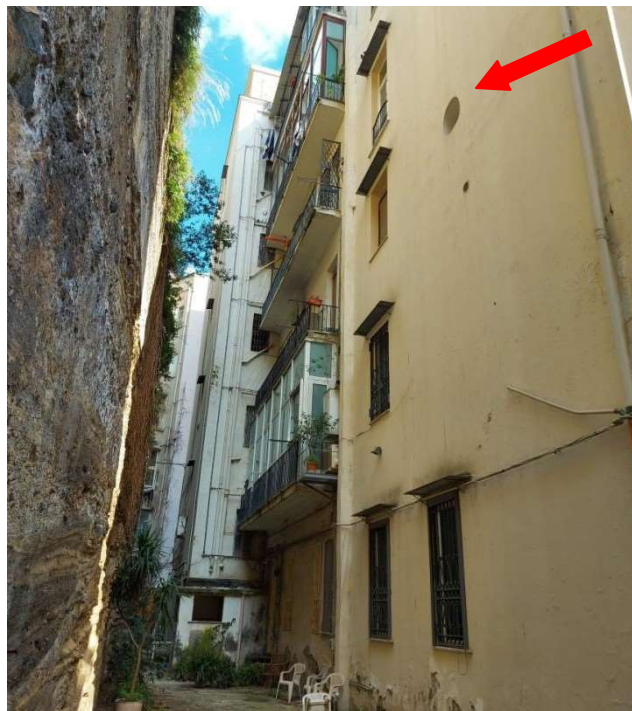
Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica *all'art. 92, parte II Disciplina del centro storico, delle Norme d'Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale*, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Per quanto attiene **l'intervento 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, ad oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però **si potrebbe oggi sanare mediante C.I.L.a. in sanatoria**, stimando un costo complessivo di circa **3.000,00 euro**, e conseguentemente effettuando l'aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **500,00 euro**.

Per quanto attiene all'intervento conseguente la **realizzazione di un finestrino di forma circolare** (diametro di circa 67 cm) nel locale bagnoWC2 **non è ammesso**, in quanto ha alterato il fronte esterno, violando la conservazione delle aperture del fabbricato, nel loro numero, forma, dimensione, posizione. Tale intervento, difforme dalle previsioni della normativa per il centro storico, già oggetto di verbale dei Vigili per realizzazione di opere abusive, non risulta sanabile. Si deve prevedere, quindi, il **ripristino della facciata** mediante chiusura del finestrino e conseguenti opere murarie e di finitura, per tali interventi si prevede un costo a corpo di circa **2.500,00 euro**.



*indicazione finestrino abusivo prospetto prospiciente
intercapedine massa tufacea*

Gli interventi che hanno condotto alla realizzazione dei **varchi di passaggio** tra i diversi ambienti ed alle **due nicchie** del corridoio sono stati realizzati 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. Nel caso di specie, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche, e non essendo stata ad oggi rinvenuta alcuna pratica autorizzativa, si prevede il **ripristino dello stato dei luoghi**, per il quale si prevede un costo a corpo di circa **4.500,00 euro**.

Detti abusi edilizi rientrerebbero, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di

trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 2003. **Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.**

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

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE). Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 500,00.**

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il cespite pignorato è di proprietà dell'esecutato xxx. Anche se il cespite presenta un grande taglio, non essendo fattibile effettuare uno o più frazionamenti senza intaccare la maglia strutturale, distributiva e funzionale dell'edificio, **se ne considera la vendita in un UNICO LOTTO.**

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

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 primo semestre 2020, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), relativamente al Comune di Napoli, fascia centrale/Chiaia Panoramica, per la zona B17, si rilevano i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/CHIAIA PANORAMICA
 Codice di zona: B17
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 2850 | 4400 | L | 6,7 | 10,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 2000 | 3000 | L | 5,4 | 8 | L |
| Abitazioni signorili | NORMALE | 3400 | 5200 | L | 8 | 12,1 | L |
| Box | NORMALE | 2300 | 3400 | L | 9,1 | 13,3 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 1400 | 2150 | L | 5,5 | 8,4 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 1050 | 1550 | L | 4,2 | 6 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 3200 | 4900 | L | 8,6 | 13 | L |

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, Via del Parco Grifeo, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Quotazioni di Vendita

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

| | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Valore minimo Euro 3.050,00 | Valore medio Euro 3.990,63 | Valore massimo Euro 4.931,26 | Valuta subito questo immobile |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|

Per la locazione

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

| | | | |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Valore minimo Euro 6,83 | Valore medio Euro 9,09 | Valore massimo Euro 11,34 | Valuta subito questo immobile |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2020. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona, le quali prevedono per la vendita valori leggermente maggiore a quelli medi del Borsino Immobiliare.

Si assumono:

- Per la vendita: 4.300,00 €/mq
- Per la locazione: 11,50 €/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 11,50 €/mq x 474,15 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (5.452,72 euro x 12 mesi) = euro 65.432,70

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 65.432,70 = 13.086,54 euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 65.432,70 - 13.086,54 = 52.346,16$ 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, quartiere Chiaia, che ha una popolazione di circa 972.000 abitanti per un'estensione di circa 117,30Kmq, si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (5,50 – 1,50) ossia

$r = 2,50 \%$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{52.346,16}{0,025}$$

V_m = 2.093.846,40 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 piccolo 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 un taglio 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 buona, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,05$$

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

Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

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

$$K_5 = 1,00$$

▪ **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 piccolo locale deposito, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

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

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità è posizionata al secondo piano per cui si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,03$$

▪ **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. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,10$$

▪ **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 un'ottima illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,05$$

• **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 ottima. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

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

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,40$$

La superficie commerciale è pari a 474,15 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **4.300,00 €/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):

$$V_m = 4.300,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 4.300,00 \times 1,40 \times 474,15$$

$$V_m = \mathbf{2.854.383,00 \text{ euro}}$$

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

$$V_m = (2.093.846,40 + 2.854.383,00) \text{€} / 2$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 2.474.114,70}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 2.474.114,70 / 474,15 \text{ mq} = 5.218,00 \text{ €/mq}$$

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 ripristinare lo stato dei luoghi per interventi non previsti dalla normativa vigente **2.500,00 €** (eliminazione finestrino circolare bagno); **4.500,00 €** chiusura varchi passaggio ambienti e nicchie; per sanare gli abusi **3.000,00 €** (per C.I.L.a. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni) e conseguente aggiornamento catastale con DOCFA **500,00 euro**; oneri adeguamento impianti **3.500,00 euro** e per l'ottenimento del certificato energetico (APE) **500,00 euro**.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 10%.

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

$$P = V_m - C - 10\%$$

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

$$C = \text{€ } 2.500,00 + \text{€ } 4.500,00 + \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 500,00 \text{ € } + 3.500,00 + 500,00 + = \text{€ } 14.500,00$$

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

$$P = (\text{€}2.474.114,70 - \text{€ } 14.500,00) - 10\% = \text{€ } 2.213.653,23$$

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

V_m corretto = euro 2.213.600,00

6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 22.02.2021, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo p.e.c., la relazione preliminare a tutte le parti costituite ed al nominato custode giudiziario, a mezzo raccomandata a/r all'esecutato.

(All. 20 - Ricevute pec trasmissione bozza).

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito che risulta pari a **€ 2.474.114,70** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa **€ 2.213.600,00**.

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 relazione il prospetto sintetico dell'Esperto. *(All. 22 scheda sintetica)*

Napoli, 22 Febbraio 2021

L'esperto
Arch. Laura Ferrante
(firma digitale)