

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE

Procedura n. 604/14 – “XXXXXXXXX XXXXXXXX c/o xxxxx”
Giudice Esecutivo Dott. XXXXX

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

La sottoscritta Arch. Xxxxxxx iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 8645 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 11475, in data 10.11.2015 riceveva a mezzo PEC regolare mandato peritale per la procedura di pignoramento immobiliare in epigrafe, in cui il G.E. Dott. da, quindi invitata ad effettuare il giuramento entro i termini prestabiliti. In data 14.11.2015 la scrivente inviava, come da richiesta nel mandato peritale, il modello di “Accettazione incarico” debitamente compilato e firmato digitalmente, accettando l’incarico peritale.

Attività svolte:

In data 16 Novembre 2015, alle ore 09:00, la sottoscritta C.T.U., si recava alla via Montedonzelli di Napoli, presso gli uffici del N.C.E.U., dove acquisiva visura attuale e visura storica, visura elenco immobili, planimetria e stralcio di mappa catastale del bene immobile oggetto di pignoramento.

In data 17 Novembre 2016, la sottoscritta C.T.U., effettuava ispezione ipotecaria presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, in via Sant’Arcangelo a Baiano, allo scopo di verificare quanto trascritto nelle certificazione notarile allegata al fascicolo, nonché ricercare ulteriori note di *trascrizione ed iscrizioni contro* a carico del debitore esecutato in giudizio, effettuando anche lettura manuale dei titoli relativi all’immobile.

In prosieguo delle operazioni peritali, la scrivente inoltrava all’ufficio catasto, a mezzo posta elettronica ordinaria, richiesta di “acquisizione ottica in banca dati del sistema” della planimetria precedente che ha originato l’attuale planimetria dell’immobile pignorato (variazione 7844.1/1997 – partita 1013565).

In data 20 Novembre 2015, la sottoscritta C.T.U., inviava a mezzo PEC, all'ufficio vincoli della Sovrintendenza dei beni culturali ed ambientali di Napoli, richiesta per eventuale esistenza vincoli nell'area in cui ubicato l'immobile oggetto del presente pignoramento, nonché l'esistenza di eventuali vincoli specifici a cui assoggettato l'immobile in questione (*in allegato n. 11 – Certificazione ufficio vincoli Sovrintendenza dei beni di Napoli*).

In prosieguo delle operazioni peritali, la scrivente, si recava presso l'ufficio *protocollo generale* del Comune di XXXXXXXX (NA), ove inoltrava richiesta riguardante le documentazioni necessarie all'espletamento del mandato conferitole, eventuale DIA per lavori di ristrutturazione cominciati e mai terminati, relativi ad una porzione dell'immobile sottoposto a pignoramento, oltre a dati relativi al PRG vigente ed allegate norme di attuazione.

In data 27 Novembre 2015, la scrivente riceveva a mezzo PEC, dal custode giudiziario, Avv. XXXXXXXX, comunicazione per la data di primo accesso, stabilita per il giorno 30 Novembre 2015, alle ore 15:30, presso l'immobile pignorato.

In data 30 Novembre 2015, alle ore 09:00, la sottoscritta C.T.U., si recava alla via Montedonzelli di Napoli, presso gli uffici del N.C.E.U., dove acquisiva visura storica, degli immobili che hanno originariamente determinato lo sviluppo planimetrico del bene immobile oggetto di pignoramento.

In prosieguo delle operazioni peritali, alle ore 15:30, la scrivente, accompagnata dal Custode Giudiziario, Avv. XXXXXXXX, si recava in XXXXXXXX (NA), al Corso Campano civico n° 160, piano 2 (secondo), per il 1° accesso all'immobile pignorato. Nell'occasione venivano effettuati i rilevamenti metrici e fotografici di una porzione dell'immobile che al momento risultava disabitato. Il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, riconosciuto dal Custode Giudiziario, come da verbale debitamente compilato e firmato da tutti i presenti, consentiva al C.T.U. di effettuare i rilevamenti dell'intero, considerando la mole di lavoro da eseguire la scrivente decideva, in accordo con il debitore esecutato in giudizio, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, di rimandare ad altro accesso, stabilito per il giorno 7 Dicembre 2015, alle ore 10:00, il completamento dei rilievi metrici dell'intero (*in allegato n. 1 – Verbale delle operazioni*).

In data 7 Dicembre 2015, alle ore 10:00, la scrivente, si recava in xxxxxx in Campania (NA), al Corso Campano civico n° 160, piano 2 (secondo), per il 2° accesso all'immobile pignorato. Nell'occasione, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX consentiva alla scrivente di completare i rilevamenti metrici e fotografici dell'intero (*in allegato n. 1 – Verbale delle operazioni*).

In data 9 Dicembre 2015, la sottoscritta C.T.U., inviava a mezzo telematico, compilato su apposito modello predisposto dal Tribunale di Napoli Nord e, secondo quanto richiesto nel mandato peritale, la verifica denominata "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI

AL G.E”, il sistema telematico confermava l’avvenuta accettazione e conseguente deposito dell’atto, attraverso comunicazione via PEC.

In data 10 Dicembre 2015, alle ore 15:30 la sottoscritta C.T.U., si recava presso l’ufficio tecnico del Comune di XXXXXXX (NA), ove ritirava le richieste precedentemente inoltrate.

In data 15 Dicembre 2015, la scrivente riceveva, a mezzo posta elettronica ordinaria, risposta dall’ufficio vincoli della *Sovrintendenza dei beni culturali ed ambientali* di Napoli, alla richiesta precedentemente inoltrata (*in allegato n. 11 – Certificazione ufficio vincoli Sovrintendenza dei beni di Napoli*).

In data 1 Febbraio 2016, la scrivente riceveva a mezzo PEC comunicazione di differimento udienza dal Tribunale di Napoli Nord, su decisione del G.E. Dott. XXXXXXX, nella quale per le motivazioni in essa contenute, l’udienza del 3 Maggio 2016 al veniva rinviata al 21 Giugno 2016.

In data 18 Aprile 2016, alle ore 09:00. la sottoscritta C.T.U., si recava dapprima presso l’ufficio anagrafe del Comune di XXXXXXX (NA), allo scopo di richiedere *certificato di matrimonio* e *certificato di residenza storica* per il debitore esecutato in giudizio. In prosieguo delle operazioni peritali si recava presso l’ufficio *protocollo generale* del Comune di XXXXXXX (NA), ove inoltrava richiesta riguardante il *certificato di destinazione urbanistica*.

In data 10 Maggio 2016, alle ore 15:30, la scrivente si recava presso l’ufficio tecnico del Comune di XXXXXXX (NA), ove ritirava il *certificato di destinazione urbanistica* precedentemente richiesto.

In data 16 Maggio 2016, alle ore 09:00, la sottoscritta C.T.U., effettuava ispezione ipotecaria presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, in via XXXXX, allo scopo di eseguire autonoma ispezione sul nominativo del dante causa e di individuare il primo atto d’acquisto in favore dello stesso, risalendo pertanto ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo, effettuando anche lettura manuale dei titoli relativi all’immobile. In data 19 Maggio 2016, alle ore 09:00. la sottoscritta C.T.U., si recava presso l’ufficio anagrafe del Comune di XXXXXXX (NA), allo scopo di richiedere *certificato di matrimonio* e *certificato storico di famiglia* sul nominativo del debitore esecutato in giudizio e del suo dante causa, come per altri nominativi necessari alla ricostruzione degli atti traslativi di provenienza risalenti al periodo ottocentesco (*in allegato n. 13 – Visure anagrafiche*).

In data 23 Maggio 2016, alle ore 09:00, la sottoscritta C.T.U., effettuava ispezione ipotecaria presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, in via XXXX, allo scopo di eseguire autonoma ispezione sul nominativo del dante causa e di

individuare il primo atto d'acquisto in favore dello stesso, risalendo pertanto ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo, effettuando anche lettura manuale dei titoli relativi all'immobile.

Alle ore 10:30, la sottoscritta C.T.U., si recava presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, in via Sant'Arcangelo a Baiano, allo scopo di effettuare l'ispezione ipotecaria più recente e quindi ricercare eventuali ed ulteriori note di *trascrizione ed iscrizioni contro* sul nominativo del debitore esecutato in giudizio.

Alle ore 11:00 la scrivente si recava presso l'ufficio anagrafe del Comune di XXXXXXXX (NA), allo scopo di ritirare *certificato storico di famiglia* sul nominativo del *dante causa* del debitore esecutato in giudizio, necessario alla ricostruzione degli atti traslativi di provenienza risalenti al periodo ottocentesco (*in allegato n. 13 – Visure anagrafiche*).

Alla luce di quanto sopra descritto, esaminato il fascicolo, eseguiti i rilievi necessari e fatte le dovute constatazioni del caso, la sottoscritta C.T.U., ***in risposta ai quesiti numerati del mandato conferitole***, sottopone la presente relazione tecnica peritale che si compone dei capi di seguito elencati:

- ***CONTROLLO PRELIMINARE - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE***
- ***IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO*** (quesito 2)
- ***DESCRIZIONE MATERIALE DEI LOTTI*** (quesito 3)
- ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO*** (quesito 4)
- ***RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'*** (quesito 5)
- ***CONFORMITA' DEL BENE A CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE*** (quesito 6)
- ***STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE*** (quesito 7)
- ***VINCOLI GRAVANTI SUL BENE IMMOBILE*** (quesito 8)
- ***VERIFICA DI APPARTENENZA A SUOLO DEMANIALE*** (quesito 9)
- ***VERIFICA DI ALTRI PESI O ONERI*** (quesito 10)
- ***ALTRE SPESE DI GESTIONE DEL BENE IMMOBILE*** (quesito 11)
- ***VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE*** (quesito 12)

- **VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER IL BENE IMMOBILE**
(quesito 13)
- **CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E REGIME PATRIMONIALE**
(quesito 14)
- **CONCLUSIONI**

CONTROLLO PRELIMINARE - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Verificare, la completezza della documentazione depositata ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

La sottoscritta C.T.U. dichiara di aver verificato, la disponibilità nonché completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., relativa al bene pignorato in giudizio. In data 9 Dicembre 2015 ha inviato a mezzo telematico, compilato su apposito modello predisposto dal Tribunale di Napoli Nord e, secondo quanto richiesto nel mandato peritale, la verifica denominata "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E", il sistema telematico ha confermato l'avvenuta accettazione e conseguente deposito dell'atto, attraverso comunicazione via PEC.

In risposta ai seguenti punti del mandato peritale specifica quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, risalente ad un atto ultra ventennale del tipo **derivativo**. Il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, proprietario della maggiore consistenza dell'immobile oggetto del presente pignoramento, è deceduto il X XXXX 1992, lasciando a sé superstiti i suoi figli, germani XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX; la relativa denuncia di successione veniva trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Napoli 2" il 23 Luglio 1993 ai nn. 24821/19380;
- nella certificazione notarile vengono indicati sia i dati catastali attuali che quelli storici;
- il creditore procedente ha depositato il certificato di matrimonio, il debitore esecutato risulta coniugato in regime di *comunione legale dei beni*, tuttavia, trattandosi di un bene immobile personale pervenuto per successione, fuoriesce dalla comunione (art. 179, comma 1, lettera "a" del c.c.).

Inoltre dopo aver esaminato tutta la documentazione in atti, ha personalmente effettuato le verifiche richieste, riportandone, nei paragrafi che seguono, tutti i dati scaturiti.

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

(quesito 1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Diritti reali pignorati

Nell'atto di pignoramento viene indicato il seguente diritto reale per il debitore esecutato in giudizio: **Xxxxxxx Xxxxxxx (nato a Xxxxxxx il XXXXX) la quota di 1/1 di piena proprietà;** corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato.

Beni pignorati

L'immobile viene individuato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati catastali:
sezione urbana SGO – foglio 92 (novantadue) – particella 257 (duecentocinquantesette) – sub 103 (centotre) Comune di Xxxxxxx (NA), Corso Campano n° 160.

Non sono state riscontrate difformità formali.

Sono state rilevate difformità sostanziali, ovvero difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria, di cui ai dati di identificazione catastale, che verranno chiarite nel “quesito 3” della presente relazione peritale.

Nella seguente sovrapposizione tra la foto satellitare (rilevazione ottenuta dall'applicativo di Google MAPS) con la VAX catastale, non è possibile individuare la difformità degli interventi edilizi, rilevati dal confronto con la planimetria catastale dell'immobile, poiché ubicati all'interno:



Sovrapposizione dell'orto-foto con lo stralcio di mappa catastale



Confronto dell'orto-foto con lo stralcio di mappa catastale



Formazione dei lotti: lotto unico corrispondente ad unità abitativa.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI LOTTI

(quesito 2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Descrizione dello stabile in cui ubicato il lotto

L'immobile oggetto del presente pignoramento si configura come lotto unico, trattandosi di unità abitativa singola, è ubicato in edificio storico del Comune di XXXXXXXX, realizzato con struttura in muratura di tufo e risalente al periodo ottocentesco, si ha prova della sua edificazione già dal 1894 (si veda in allegato n. 13 - Visure anagrafiche per la residenza degli antenati di XXXXXXXX XXXXXXXX). Costituito da due piani fuori terra oltre a piano terra e piano sottotetto, l'edificio ospita due unità immobiliari (una delle quali oggetto del presente pignoramento) al piano primo e secondo, al piano terra e con affaccio sul Corso Campano, alcuni locali destinati ad attività commerciali; per la natura stessa dell'edificio, appartenente nella sua interezza al debitore esecutato in giudizio, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, non è stato nominato alcun amministratore pro-tempore, delle spese ordinarie di manutenzione se ne occupa lo stesso proprietario, a secondo delle esigenze del momento. L'impianto planimetrico dello stabile si sviluppa con forma a "C" e con ingresso principale sul Corso Campano (vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 1-2).



Foto n. 1 – Vista esterna dello stabile



Foto n. 2 – Vista laterale dell’edificio con affaccio su Vico Micillo

L’accesso allo stabile avviene attraverso il portone principale con accesso dal Corso Campano, dall’androne si sviluppa il cortile all’interno, nel quale ogni unità abitativa gode dell’assegnazione di un posto auto (superficie computata in mq 15,00). Sulla sinistra dell’androne si sviluppa il corpo scala di accesso ai piani, da cui si dipartono i ballatoi che conducono alle unità abitative (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 3-4-5-6-7-8*).



Foto n. 3 – Portone d'ingresso sul Corso Campano



Foto n. 4 – Vista cortile interno



Foto n. 5 – Cortile interno con posti auto

Foto n. 6 – Ingresso al corpo scala



Foto n. 7 – Vista 1) corpo scala



Foto n. 8 – Vista 2) corpo scala

Lo stabile gode di una ubicazione centralissima nel Comune di Xxxxxxx (NA), nei pressi dell'edificio municipale, molto ricco dal punto di vista commerciale, ben servito dai numerosi collegamenti stradali presenti e abitato da un ceto sociale di tipo *medio/borghese*.

Descrizione del lotto unico - unità abitativa:

L'accesso all'unità immobiliare, posta al piano secondo dell'edificio, avviene attraverso il corpo scala che si immette sul ballatoio con superficie pari a mq 38,61, dal quale è possibile accedere alla porta d'ingresso dell'unità abitativa (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 9-10-11*).



Foto n. 9 – Vista del cortile e del corpo scala



Foto n. 10 – Vista ingresso al ballatoio



Foto n. 11 – Porta d’ingresso all’immobile

Dalla porta principale si accede ad un ambiente ingresso che si sviluppa con superficie pari a mq 14,75 (vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 12).



Foto n. 12 – Vista ambiente ingresso

L'impianto planimetrico dell'unità abitativa si sviluppa secondo le tipologie usuali dell'epoca, in cui ogni ambiente conduce direttamente nell'altro, non disponendo di alcun corridoio ma piuttosto di più ambienti di disimpegno; di fatto lo stesso ballatoio costituisce un'altra opportunità di spostamento da un ambiente all'altro, evitando di attraversare tutta l'unità abitativa (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo - foto n. 13-14*).



Foto n. 13 – Finestre sul ballatoio



Foto n. 14 – Vista dal basso delle finestre sul ballatoio

Seguendo il passaggio tra le camere, spostandosi sulla sinistra si entra dapprima in una camera da letto con estensione di mq 19,26, seguendo in una seconda camera da letto con estensione di mq 14,49 (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 16-17*). Prima di accedere alle camere da letto, dall'ingresso si attraversa un primo ambiente di disimpegno che conduce alla zona notte con estensione di mq 22,37 (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 15-16-17*).

Foto n. 15 – Ambiente di disimpegno



Foto n. 16 – Vista prima camera



Foto n. 17 – Vista seconda camera

Procedendo dalle camere da letto si accede ad un altro ambiente di disimpegno con superficie pari a mq 14,22 dal quale si accede al grande salone ad impianto trapezoidale e con estensione di mq 39,40 (vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 18-19).

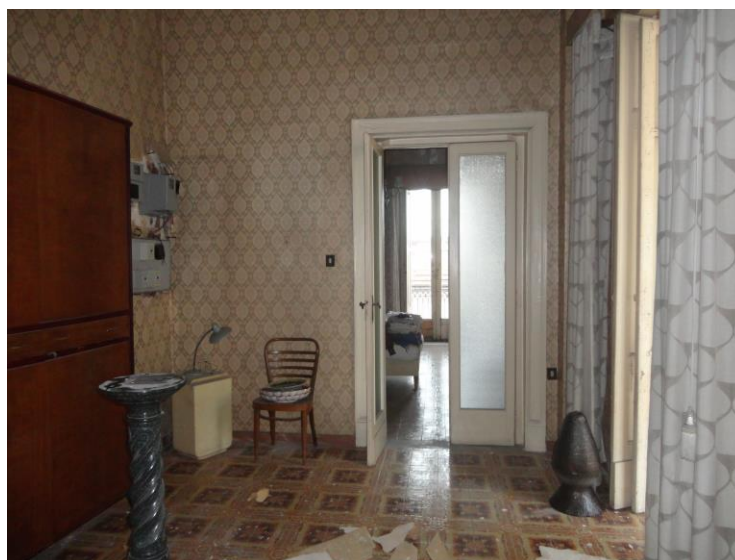


Foto n. 18 – Ambiente di disimpegno adiacente al salone



Foto n. 19 – Vista salone

Proseguendo dal salone verso Sud si arriva dapprima in un'altra camera disimpegno con superficie pari a mq 18,39, poi ad una porzione dell'immobile, con superficie pari a mq 36,05, che è stata sottoposta ad inizio lavori di ristrutturazione, con i quali sono state abbattute le pareti divisorie che un tempo permettevano di individuare il vano cucina ed i bagni pertanto, quanto riportato nella planimetria catastale, non è più riscontrabile nello stato di fatto dei luoghi. I detti lavori di ristrutturazione non sono stati mai portati a termine, per cui gli ambienti di questa porzione dell'immobile risultano non abitabili (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 20-21*).

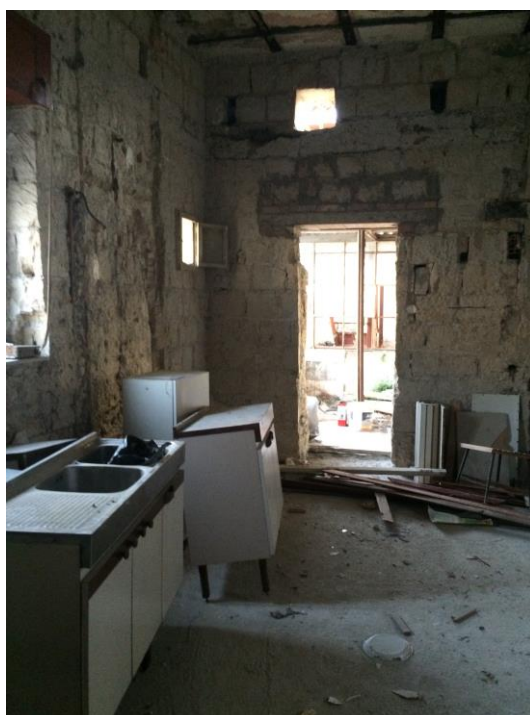


Foto n. 20 – Vista 1) area sottoposta a ristrutturazione



Foto n. 21 – Vista 2) area sottoposta a ristrutturazione

La porzione dell'unità abitativa sottoposta ad inizio dei lavori di ristrutturazione mai terminati, si sviluppa con affaccio su di un terrazzino, in cui originariamente era stata realizzata una veranda in ferro e vetro con superficie pari a mq 15,27 (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 22-23-24*); all'interno della detta veranda risulta ricavato ancora un ambiente destinato a servizio igienico con superficie pari a mq 3,97 (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 25*). Questa porzione dell'unità abitativa risulta attualmente non abitabile e deve essere oggetto di sostanziale rifacimento, con ultimazione dei lavori, affinché si possa ritenere abitabile.



Foto n. 22 – Vista 1) veranda



Foto n. 23 – Vista 2) veranda



Foto n. 24 – Accesso al terrazzino dalla veranda

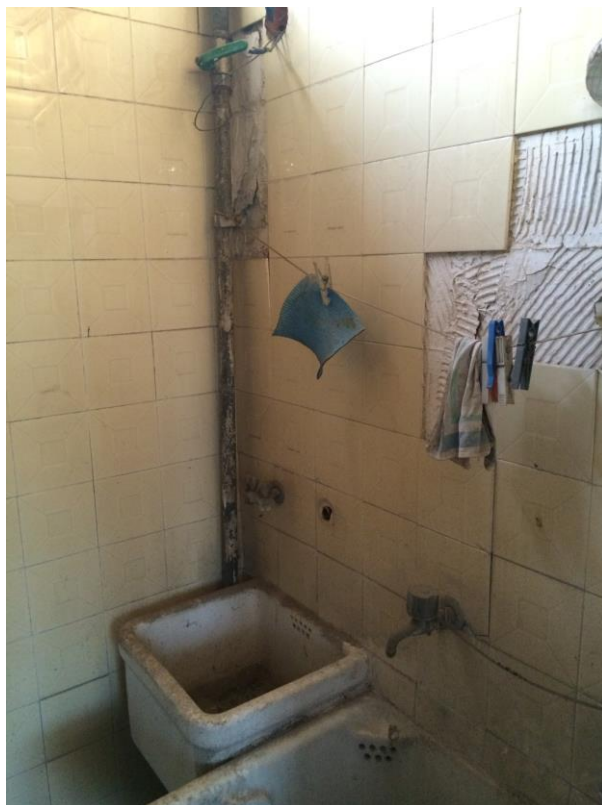


Foto n. 25 – Interno servizio igienico

Dalla veranda si accede ad un piccolo terrazzino misurato in mq 22,96, che costituisce la parte finale dell'unità abitativa e gode di doppia esposizione, sia ad Est che ad Ovest (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 26-27*). Anche questa porzione dell'unità abitativa, in cui sono riscontrabili ancora l'originaria copertura in lamiera e la pavimentazione in guaina, versa in condizioni di elevato degrado.



Foto n. 26 – Terrazzino



Foto n. 27 – Scala in ferro sul terrazzino

Va evidenziato che sul terrazzino è stata realizzata una scala in ferro per consentire l'accesso al sottotetto dell'intero fabbricato, di cui una porzione risulta terrazzata e corredata di muretto protettivo per l'affaccio. Questa porzione terrazzata del solaio può essere raggiunta soltanto attraverso la scala in ferro ubicata sul terrazzino di pertinenza dell'immobile, oggetto del presente pignoramento, poiché l'intero sottotetto ha un'altezza ridotta ed è di difficile attraversamento (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 27*). Ma in nessuna planimetria catastale è possibile rilevare l'archiviazione di detta porzione del solaio (porzione terrazzata) di copertura del fabbricato. Una parte della scala in ferro, secondo un racconto del sig. XXXXXXX XXXXXXX, costituiva un tempo collegamento con un'altra proprietà confinante ed appartenente al precedente proprietario, di cui lo stesso XXXXXXX risulta legittimo erede. Di fatto l'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, costituiva un tempo l'abitazione dei genitori del XXXXXXX e risultava collegata, attraverso la scala in ferro, all'edificio confinante ancora di loro proprietà ed abitato da altri familiari e legittimi eredi (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 28-29*).



Foto n. 28 – Accesso ad altra proprietà dalla scala in ferro

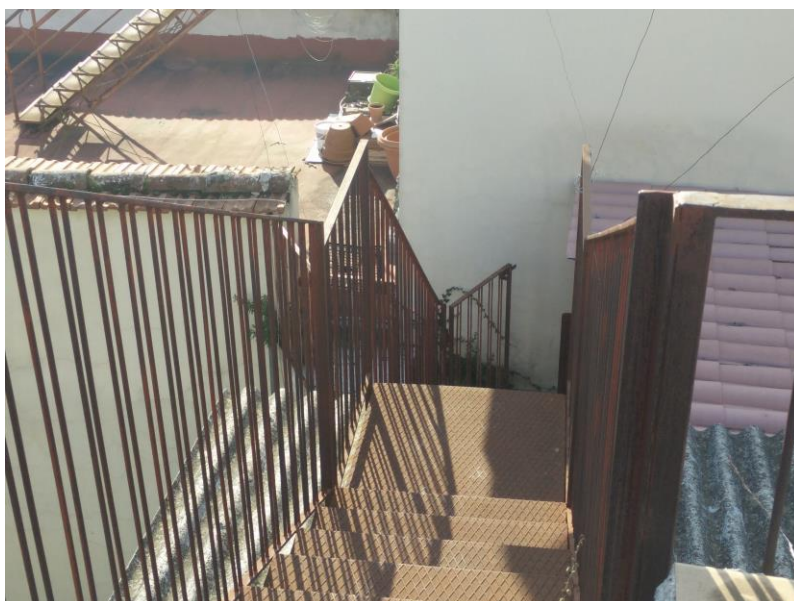


Foto n. 29 – Scala in ferro sul terrazzino

Tutte le camere godono di punto luce naturale con doppio affaccio, sia sul Corso Campano, attraverso le piccole balconate visibili sulla facciata e corredate di inferriate originarie dell'epoca (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 30-31*); sia attraverso finestre con affaccio sul Vico Micillo, alcune delle quali attualmente oscurate dall'interno, ma ancora visibili lungo il perimetro laterale del fabbricato (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 –*

elaborato fotografico di rilievo foto n. 32). Anche il ballatoio costituisce affaccio al cortile interno per l'unità immobiliare (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 33).*



Foto n. 30 – Affaccio sul Corso Campano dal balconcino



Foto n. 31 – Vista interna affaccio



Foto 32 – Finestre su Vico Micillo

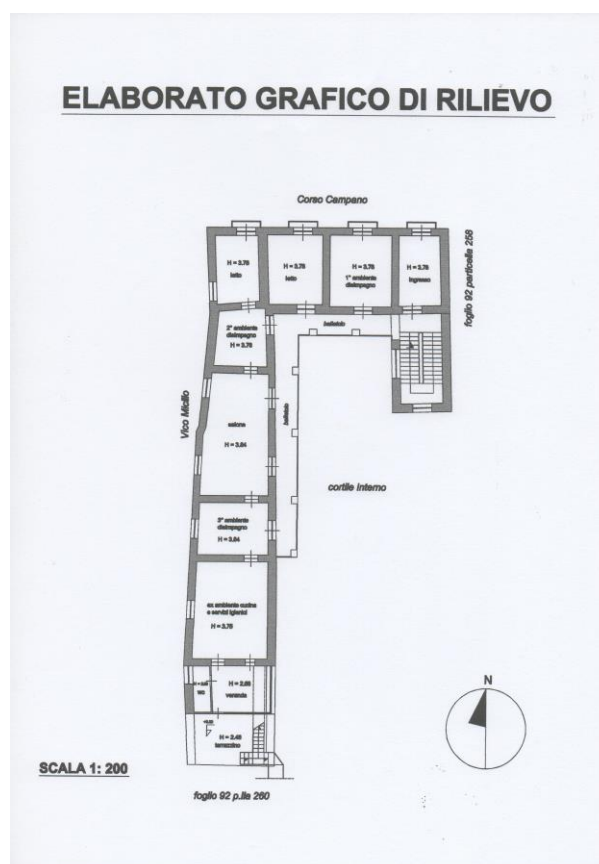


Foto n. . 33 – Vista del ballatoio

La porzione dell'immobile sottoposta a lavori di ristrutturazione versa in uno stato di totale abbandono, anche se originarie dell'epoca e di ottima fattura sono tutte le finiture e la qualità dei materiali utilizzati (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 34-35-36-37-38-39-40-41*). Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza costante di circa ml 3,80, tranne la zona veranda con altezza di ml 2,68 ed il servizio igienico con altezza di ml 2,53, ancora il terrazzino con altezza di ml 2,48.

Confini: l'immobile gode di più esposizioni, a Nord si affaccia su Corso Campano, a Sud (in cui si sviluppa il ballatoio) si affaccia sul cortile interno del fabbricato ed il terrazzino (con cui termina l'unità immobiliare) confina con altra unità immobiliare del foglio 92 – p.lla 260, ad Est confina con altra unità immobiliare del foglio 92 – p.lla 258, ad Ovest si affaccia su Vico Micillo.

La planimetria che segue, sviluppata dalla scrivente, mostra lo stato dei luoghi (*vedi anche in allegato n. 3.1 – elaborato grafico di rilievo*).



Finiture ed impianti: nella porzione di immobile che non è stata sottoposta a lavori di ristrutturazione, tutte le finiture ed i rivestimenti sono originari dell'epoca, i rivestimenti a parete sono stati realizzati con carta da parato, per ogni solaio sono ancora visibili gli stucchi decorativi, le pavimentazioni degli ambienti sono in piastrelle di ceramica e marmo (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 34-35-36-37-38-39-40-41*).



Foto n. 34 – Particolare rivestimenti a parete



Foto n. 35 – Particolare rivestimenti a parete

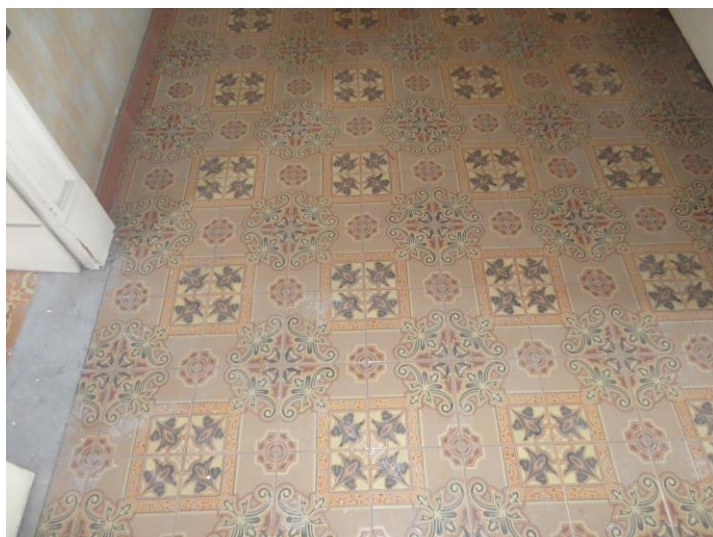


Foto n. 36 – Particolare pavimentazione interna



Foto n. 37 – Particolare pavimentazione interna



Foto n. 38 – Particolare pavimentazione interna

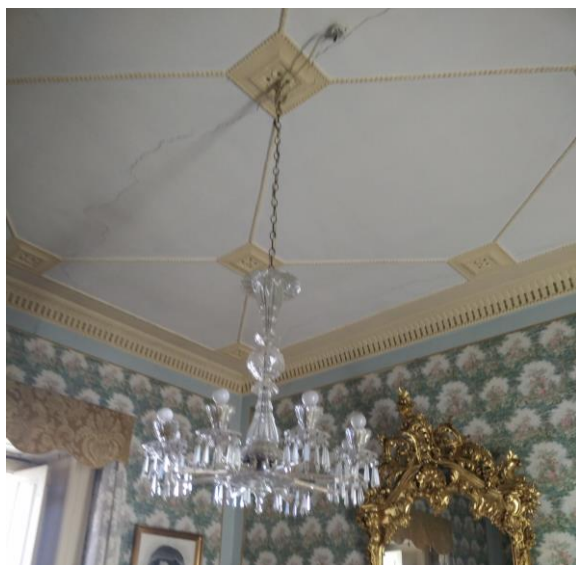


Foto n. 39 – Particolare decorazione soffitta



Foto n. 40 – Particolare decorazione soffitta



Foto n. 41 – Particolare decorazione soffitta

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, quelli interni sono in legno, ogni balconcino ha parapetto in ferro battuto (vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 42-43-44-45).



Foto n. 42 – Particolare infisso interno



Foto n. 43 – Particolare infisso esterno

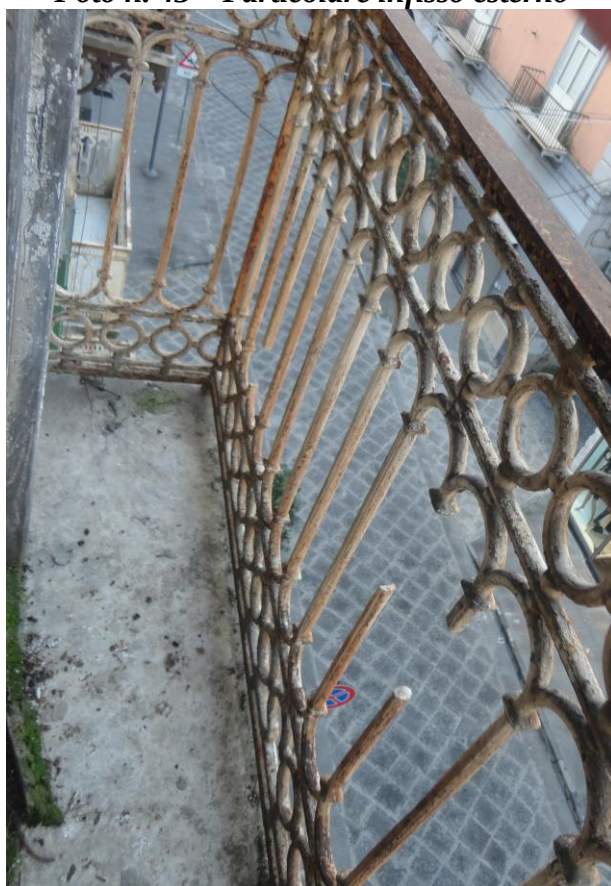


Foto n. 44 – Particolare inferriata balconcino



Foto n. 45 – Particolare infisso di accesso all'immobile

Nella porzione di immobile che è stata sottoposta a lavori di ristrutturazione, tutte le finiture ed i rivestimenti sono stati asportati, le pareti che precedentemente dividevano gli ambienti cucina e bagno sono state abbattute, pertanto detta porzione versa in uno stato di totale degrado e abbandono; allo scopo di renderla nuovamente abitabile sarebbe necessario operare una serie di lavori di rifacimento e/o completamento (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 46-47-48-49-50-51-52*).



Foto n. 46 – Particolare vetrata veranda

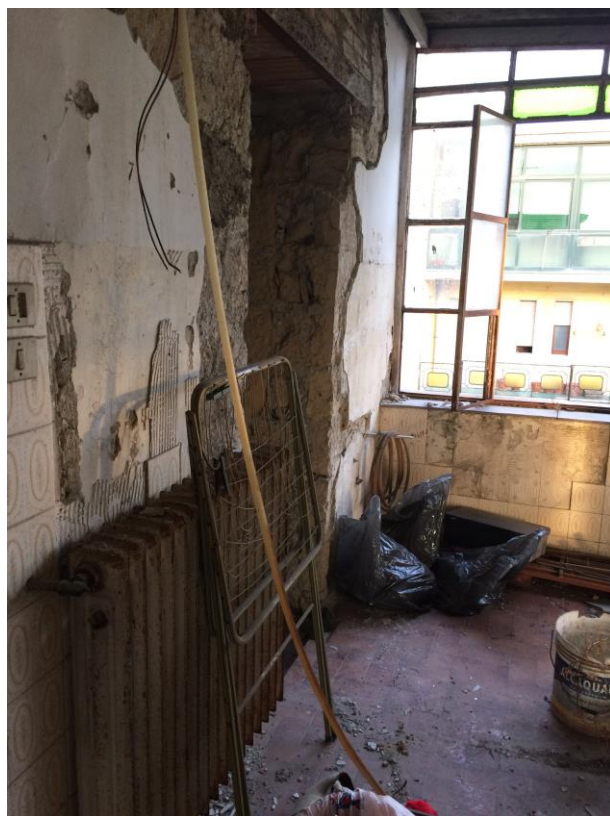


Foto n. 47 – Particolare ingresso all’immobile dalla veranda



Foto n. 48 – Vista veranda e terrazzino



Foto n. 49 – Accesso alla veranda dall'immobile

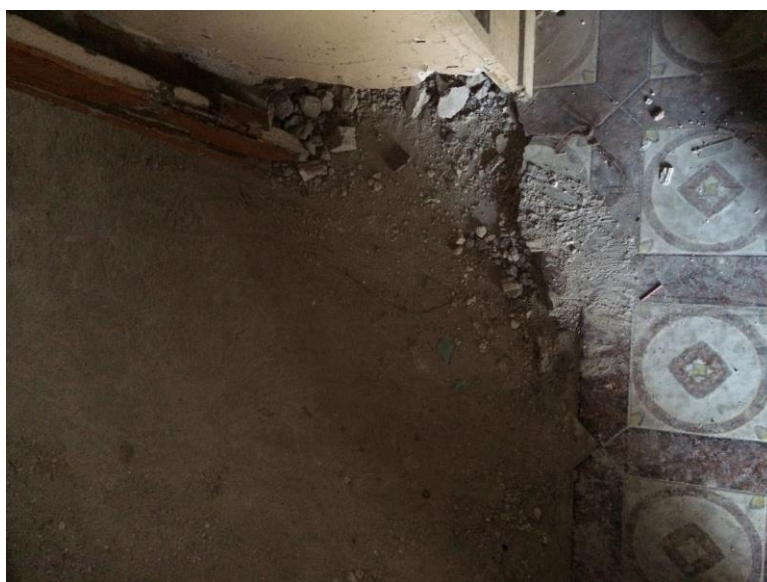


Foto n. 50 – Particolare pavimentazione



Foto n. 51 – Particolare solaio di copertura interno



Foto n. 52 – Particolare solaio di copertura della veranda

Tutti gli impianti dell'immobile risultano attualmente obsoleti, non avendo funzionato per anni dovrebbero essere necessariamente sostituiti; l'impianto elettrico non è a norma di legge (*vedi foto seguenti ed in allegato n. 2 – elaborato fotografico di rilievo foto n. 53-54*).



Foto n. 53 – Impianto elettrico



Foto n. 54 – Radiatori

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per il quale si prevede una spesa di acquisizione pari ad euro 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

Le foto di cui sopra sono contenute anche nell'allegato n. 2 "elaborato fotografico di rilievo" e documentano tutti i particolari dello stato in cui versa l'immobile.

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare:

La misurazione dell'immobile oggetto del presente giudizio è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Per calcolare la consistenza immobiliare delle superfici, durante l'accesso condotto sui luoghi di causa, è stato effettuato un **rilevamento metrico diretto**, la planimetria è stata redatta operando mediante programma cad vettoriale, la sottoscritta ha computato le superfici sulla base della stessa rilevata.

Per la computazione delle superfici, è possibile utilizzare il criterio fornito dal **DPR 138/98 - allegato C e/o la norma UNI 10750/2005**, che stabiliscono le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale (ma anche commerciale, direzionale, industriale, turistico) e le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, tutti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale** come parametro tecnico.

La scelta di adottare le indicazioni metodologiche dell'O.M.I. non è casuale, ma è dettata dal complesso lavoro di analisi che l'Osservatorio (con DLgs n. 300 del 30/07/1999 la gestione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è passata all'Agenzia del Territorio) effettua allo scopo di definire fasce territoriali che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registrano uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. L'attività di rilevazione è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio che si avvalgono di rapporti collaborativi con le più importanti associazioni ed ordini professionali (Nomisma, Tecnoborsa, Cresme, Istat...).

Per la computazione delle superfici, la scrivente ha utilizzato il criterio fornito dal DPR 138/98 (in allegato n. 3 – elaborato grafico di rilievo) per le seguenti motivazioni:

- fornisce informazioni precise per ogni tipologia immobiliare, a differenza della norma UNI 10750/2005;

- è il principio adottato dall'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Territorio per la rilevazione dei dati;
- è utilizzato dall'Ufficio delle Entrate per la determinazione del Valore Normale ai fini fiscali.

La scrivente ha anche fatto riferimento ai **criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.** (pubblicati nella Sezione III - Allegato 2 dal titolo *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006).

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il *riferimento principale* è quello riportato nei *paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del **più probabile valore di mercato** degli immobili periziati, ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale abitazione

La scelta, di calcolare la *superficie commerciale* dell'immobile, è stata determinata dal criterio di stima adottato, che si chiarirà nei successivi paragrafi.

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile, secondo le norme citate, si è considerata la somma:

- della superficie coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali ed in comunione;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, etc.).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato seguendo i criteri (DPR 138/98):

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- I muri in comunione (ossia confinanti con altre proprietà) nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Il computo delle superfici omogeneizzate (misurate fino al contorno esterno) per le pertinenze* esclusive di ornamento, è stato effettuato seguendo i criteri (DPR 138/98):

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

(per pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori).*

Il computo delle superfici omogeneizzate (misurate fino al contorno esterno) per le pertinenze esclusive accessorie a servizio, è stato effettuato seguendo i criteri (DPR 138/98):

- nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.
- nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

Nel calcolo delle superfici, allo scopo di determinare la superficie commerciale per la valutazione di mercato dell'immobile, la scrivente terrà conto del fattore *inabitabilità* rilevando che una porzione dell'immobile risulta del tutto inabitabile. Pertanto, dovendo comparare il bene immobile a beni presenti sul mercato che solitamente sono in condizioni di abitabilità, la scrivente terrà conto di tale mancata condizione per una porzione dell'immobile periziato, decurtando al valore di mercato espresso in euro/mq trovato, il costo per il rifacimento dello stato dei luoghi necessario a rendere anche quella porzione di immobile abitabile e normalmente comparabile (il costo di rifacimento valutato a corpo è pari ad *euro 500,00*).

Vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria, nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie può essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Misurazione superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq, riportati dalla Banca dati

dell'OMI, sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite ed a quella utile netta per le locazioni.

Modalità di misurazione delle superfici

- **Superficie utile netta:** misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978): **mq 182,90.**

Si fa presente che, nel mercato immobiliare, la *superficie utile* viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, poiché la scrivente non ha ritenuto possibile l'applicazione del metodo di stima per capitalizzazione dei redditi (per le motivazioni chiarite nel paragrafo successivo dal titolo "*Relazione di stima*"), per il criterio di stima adottato, nei successivi paragrafi, verrà calcolata la ***superficie commerciale omogeneizzata alle pertinenze*** definita anche ***superficie lorda vendibile*** (DPR 138/98).

Consistenza immobiliare:

Le superfici utili nette dei singoli ambienti sono di seguito riportate:

Vani abitabili (misurati al netto delle murature interne):

- Ingresso mq 14,75
- Ambiente disimpegno mq 22,37
- 1 camera da letto mq 19,26
- 2 camera da letto mq 14,49
- Ambiente disimpegno mq 14,22
- Salone mq 39,40
- Ambiente disimpegno mq 18,39
- Porzione ex cucina mq 36,05
- Servizio igienico mq 3,97

Pertinenze di ornamento (misurate sul contorno esterno):

- Terrazzino mq 22,96
- Ballatoio mq 38,61
- N° 3 balconcini da 0,95 mq ognuno
- Veranda mq 15,27

Pertinenze a servizio (misurate sul contorno esterno):

- Posto auto scoperto mq 15

La superficie accessoria dell'abitazione (per pertinenze esclusive di ornamento, misurate fino al contorno esterno, direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente mq 25; **per pertinenze esclusive di ornamento**, misurate fino al contorno esterno, non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, 15%; **per pertinenze esclusive accessorie**, misurate fino al contorno esterno, non direttamente comunicanti con i vani principali 25%) **risulta:**

pertinenze di ornamento ed a servizio: mq 25,00 X 0,30 = mq 7,50 mq 13,61 X 0,10 = 1,36 mq 8,86; mq 22,96 X 0,15 = mq 3,44; mq 15,00 X 0,25 = mq 3,75

In totale sommano mq 21,48.

La superficie lorda vendibile, vale a dire la superficie commerciale dell'immobile*(misurata al 100% delle murature interne e perimetrali, al 50% delle murature in comunione, escluse le pertinenze) **è di mq 253,04.**

La superficie lorda vendibile, vale a dire la superficie commerciale dell'immobile* omogeneizzata alle pertinenze di ornamento misurata al 100% delle murature interne e perimetrali, al 50% delle murature in comunione, al 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente mq 25 per le pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali, al 15% per le pertinenze di ornamento non comunicanti con i vani principali, al 25% per le pertinenze a servizio non comunicanti con i vani principali – DPR 138/98) **è di mq 274,52.**

*Superficie commerciale immobile = misurata al 50% delle mura in comunione, al 100% delle mura interne e perimetrali (DPR 138/98).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
(quesito 3) procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Il bene pignorato si configura come lotte unico.

Dalla verifica del confronto catastale terreni-fabbricati:

l'immobile risulta attualmente individuato al foglio 92 in Catasto Fabbricati che corrisponde allo stesso foglio del Catasto terreni (in allegato n. 6 – VAX catastale).

Dalla verifica dei dati al N.C.E.U:

l'immobile è ubicato in XXXXXXX (NA), al Corso Campano n° 160, piano secondo e viene riportato con i seguenti dati :

- **Foglio 92 – P.lla 257 – Sub 103 - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 12 vani - euro 1.611,35.**
- **Indirizzo: Corso Campano n. 160 – piano 2.**
- **Intestato a: XXXXXXX XXXXXXX (nato a XXXXXXX il XXXXXXX) per la quota di 1000/1000.**

Ricostruzione della storia catastale:

Situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 del sub 7:

- Foglio 92 – P.lla 257 – Sub 7 - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 10 vani – lire 4.260.
- Indirizzo: Vicolo C Campano n. 160 – piano T-1.
- Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico dal **30/06/1987 fino al 12/09/1987:**
XXXXXXX XXXXXX fu XXXXX (nato a XXXXXXX il XXXXXXX) per la quota di 1000/1000 e
XXXXXXX XXXXXX fu XXXXXXX per l'usufrutto fino al 12/09/1987.
- Denuncia nei passaggi per causa di morte di XXXXXXX XXXXX del 12/09/1987 Voltura n. 4153/1988 in atti dal 18/10/1988 – registrazione in Napoli n. 103228 del 29/12/1988.
- Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico dal **1987 fino al 04/06/1992:**
XXXXXXX XXXXXXX fu XXXXXXX (nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXX) per la quota di 1000/1000.

Situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 del sub 8:

- Foglio 92 – P.lla 257 – Sub 8 - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 9,5 vani – lire 4.087.
- Indirizzo: Vicolo C Campano n. 160 – piano T-2.
- Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico dal **30/06/1987 fino al 04/06/1992:**
XXXXXXX fu XXXXX (nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXX) per la quota di 1000/1000.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

- Foglio 92 – P.lla 257 – **Sub 8** - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 9,5 vani - euro 1.275,65 (lire 2.470.000).
- Indirizzo: Vicolo C Campano n. 160 – piano T-2.
- Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico **fino al 04/06/1992:** XXXXXXX XXXXXX fu XXXXXXXXXX (nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXX) per la quota di 1000/1000.

- Denuncia nei passaggi per causa di morte di XXXXXXXX XXXXXXXX del XXXXXXXX Voltura n. 493.1/1993 in atti dal 15/10/1996 – registrazione in Napoli volume n. 3489 n. 8412 del 03/12/1992 SUCCESSIONE.
 - Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico **dal 04/06/1992 fino al 19/06/1997:** XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), ciascuno per la quota di 250/1000.
 - Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
- Foglio 92 – P.lla 257 – **Sub 7** - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 10 vani – euro 1.342,79 (lire 2.600.00).
 - Indirizzo: Vicolo C Campano n. 160 – piano T-1.
 - Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico **dal 04/06/1992 fino al 19/06/1997:** XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), ciascuno per la quota di 250/1000.
 - Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/1997:

- Foglio 92 – P.lla 257 – Sub 103 - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 12 vani – lire 3.120.000.
- Indirizzo: Corso Campano n. 160 – piano 2.
- Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico **del 19/06/1997 fino al 29/09/1997:** XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), ciascuno per la quota di 250/1000.
- Dati derivanti da variazione del 19/06/1997 n. 7844.1/1997 in atti dal 19/06/1997 divisione ristrutturazione.

La soppressione dei seguenti immobili:

- Foglio 92 – P.lla 257 – **Sub 7** - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 10 vani – euro 1.342,79 (lire 2.600.00).
- Indirizzo: Vicolo C Campano n. 160 – piano T-1.
- Foglio 92 – P.lla 257 – **Sub 8** - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 9,5 vani - euro 1.275,65 (lire 2.470.00).
- Indirizzo: Vicolo C Campano n. 160 – piano T-2.

Ha generato l'immobile oggetto del presente pignoramento dal 19/06/1997:

- Foglio 92 – P.lla 257 – Sub 103 - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 12 vani - euro 1.611,35.
- Indirizzo: Corso Campano n. 160 – piano 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/1997:

- - Foglio 92 – P.lla 257 – Sub 103 - Cat. A/1 - Classe 4 - Consistenza 12 vani - euro 1.611,35.
- Indirizzo: Corso Campano n. 160 – piano 2.
- Situazione degli intestatari all'impianto meccanografico del **29/09/1997**: XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il xxxxxxxxxxxx) per la quota di 1000/1000.
- Dati derivanti da atto pubblico del 29/09/1997 n. 34955.1/1997 in atti dal 22/11/1997.

Conformità dei dati catastali ai dati riportati nell'atto del pignoramento ed i dati riportati nella nota di trascrizione:

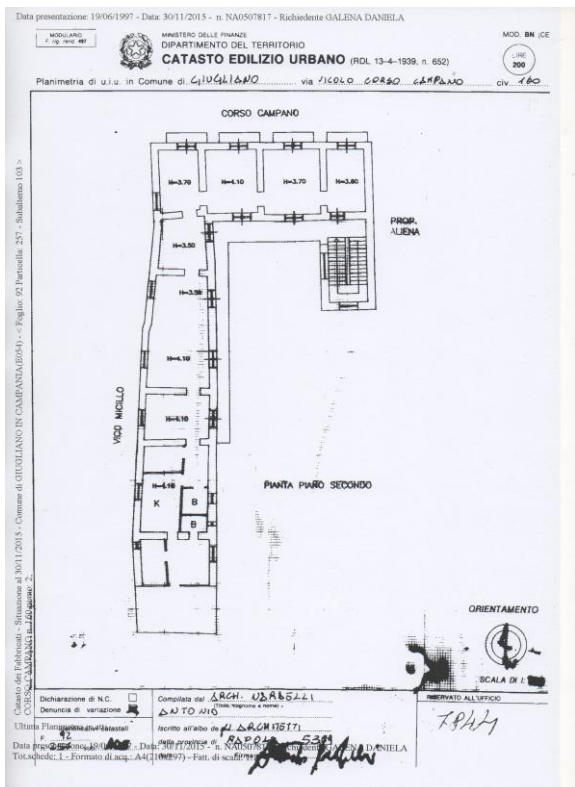
i dati Catastali con cui viene attualmente individuato l'immobile *coincidono perfettamente* con quelli riportati nell'atto del pignoramento e nella stessa nota di trascrizione.

Conformità della planimetria rilevata con ai grafici catastali:

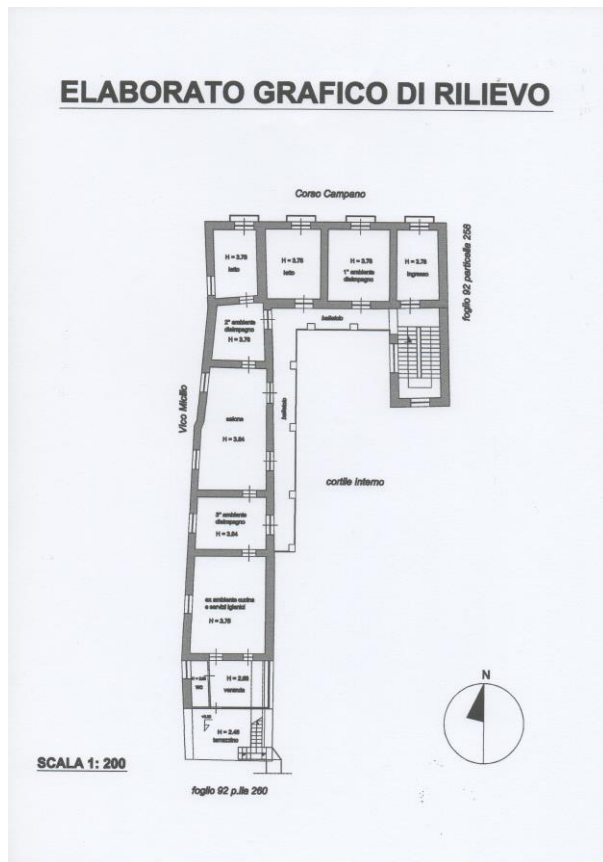
Durante la fase di rilevamento dell'immobile si è verificato che la planimetria dello stato di fatto non risulta del tutto conforme alla planimetria catastale. Alcune difformità riguardano imprecisioni grafiche nel riportare le effettive superfici dei balconcini e del ballatoio che, secondo il rilievo effettuato dalla scrivente, risultano maggiori. Si può ipotizzare che si tratti di imprecisioni di tipo grafico/indicativo, poiché l'edificio non appare ritoccato nella sua originaria conformazione strutturale. Le difformità effettivamente rilevate corrispondono a quanto segue.

- Dal passaggio e dalla soppressione dei due immobili indicati come sub 7 e sub 8, si rileva che una muratura portante evidenziata in planimetria nella zona salone, non è più riscontrabile nella planimetria catastale del 1997; di fatto il salone nella rilevazione metrica, condotta dalla scrivente, si configura come ambiente unico. Questa variazione non è databile in quanto può essere avvenuta tra il 1940 (quindi anche prima del 1967) ed il 1997; pertanto non verrà riconosciuta come abuso edilizio.
- Dall'abbattimento delle opere murarie nella porzione sottoposta a ristrutturazione e mai portata a termine non si evince più alcun originario ambiente (*vedi grafici a confronto che*

seguono ed in allegato n. 3 – elaborato grafico – n. 3.2 elaborato grafico delle difformità riscontrate).



Planimetria catastale



Elaborato grafico di rilievo

Costi per ricostruire la porzione dell'immobile:

A corpo:

- Rifacimento delle opere murarie
- Rifacimento delle pavimentazioni
- Rifacimento intonacatura e tinteggiatura
- Rifacimento impianti cucina e servizio igienico
- Smaltimento dei rifiuti a discarica autorizzata

Totale sommano a corpo: euro/mq 500,00 (euro cinquecento/00).

SCHEMA SINTETICO DESCRITIVO DEL LOTTO
(quesito 4) procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

Lotto unico: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato in Xxxxxxxx - Napoli al Corso Campano n° 160, piano; **confini:** gode di più esposizioni, a Nord si affaccia su Corso Campano, a Sud (e lungo la fiancata ad Est in cui si sviluppa il ballatoio) si affaccia sul cortile interno del fabbricato ed il terrazzino (con cui termina l'unità immobiliare) confina con altra unità immobiliare del foglio 92 – p.lla 260, ad Est confina con altra unità immobiliare del foglio 92 – p.lla 258, ad Ovest si affaccia su Vico Micillo; è riportato al C.F. del Comune di Xxxxxxxx - Napoli al Foglio 92 – P.lla 257 – Sub 103; lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto alla planimetria catastale per lavori di ristrutturazione iniziati e mai terminati in una porzione dell'immobile; trattasi di fabbricato storico ottocentesco; **non risultano ordini di demolizione del bene.**

PREZZO BASE euro 502.000,00 (euro cinquecentoduemila/00).

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

(quesito 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Si premette di seguito quanto indicato nell'ordinanza emessa dal G.E. Dott. Xxxxxxx, nell'affidamento dell'incarico alla scrivente: *osservato che non vi è in atti il titolo esecutivo e che quindi è necessario depositarlo nel fascicolo processuale entro e non oltre l'udienza sottoindicata rilevato che l'acquisto effettuato dal debitore esecutato con riguardo al bene di che trattasi è avvenuto iure successionis, il che comporta:*

a) che si tratta di un bene personale, che fuoriesce della comunione (art. 179, comma 1, lett. a) c.c.);

b) che per quanto nella relazione notarile si dia contezza dell'accettazione di tale eredità con riguardo "ad altro bene" è appena il caso di osservare che l'art. 475, ult. comma, c.c. sanziona l'accettazione parziale di eredità con la nullità atteso che la qualità di erede è unitaria ed indivisibile; ritenuta però opportuna l'acquisizione al fascicolo processuale entro e non oltre l'udienza sottoindicata dell'accettazione tacita di eredità di cui è vi è menzione nel certificato notarile, al fine di riscontrare la continuità delle trascrizioni...

Inoltre con avvenuta e successiva ordinanza di differimento udienza, con provvedimento del G.E. Dott. Xxxxxxx emesso in data 01/02/2016, veniva disposto quanto di seguito testualmente riportato:

a) il bene pignorato è pervenuto al sig. XXXXXXX XXXXXXX in virtù di successione legittima in morte del sig. XXXXXXX, giusta denuncia di successione trascritta in data 23.7.1993 ai nn. 31784/22174;
b) che è intervenuta tra gli eredi del sig. XXXXXXX una divisione (con atto trascritto in data 29.10.1997, ai nn. 32708/25184) in virtù della quale al sig. XXXXXXX XXXXXXX fu attribuito (tra gli altri) il bene oggetto di pignoramento;

CONSIDERATO

che non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte della sig.ra XXXXXXX, a tal uopo non essendo sufficiente la trascrizione della denuncia di successione atteso carattere fiscale di tale adempimento (cfr. Cass. 29.7.2004, n. 14395; Cass. 12.1.1996, n. 178);

RITENUTO

che può esser convenientemente concesso al creditore pignorante il termine di giorni centoventi, di cui al novellato art. 567 comma 3 c.p.c., **perché provveda a trascrivere, ai sensi degli artt. 2648, comma 3, e 2666 c.c., un qualsivoglia atto traslativo inter vivos idoneo a garantire, con riguardo al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la continuità delle trascrizioni avuto riguardo al congiunto operare delle norme in materia di usucapione**, ovvero, con riguardo allo stesso periodo, un qualsivoglia atto pubblico o una qualsivoglia scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, che importi accettazione tacita dell'eredità da parte dei danti causa dell'odierno debitore;

che è necessario procedere, nello stesso termine, alla integrazione della documentazione notarile per quanto di ragione.

Il G.E. ha assegnato un termine di ulteriori giorni centoventi, decorrenti dalla comunicazione del suindicato decreto, per l'integrazione della documentazione nei termini di cui in parte motiva, differendo l'udienza dalla data del 03/05/2016 alla data del 21/06/2016.

La scrivente prima di consegnare l'elaborato peritale ha verificato la consegna della predetta documentazione anche attraverso ispezione ipotecaria (del 23/05/2016) sul nominativo del debitore esecutato in giudizio che, al momento della scadenza dei termini per l'inoltro della stessa relazione, non risultavano ancora prodotti.

Allo scopo di rispondere in maniera esaustiva al presente punto del mandato peritale, considerato che la certificazione notarile allegata al fascicolo del presente pignoramento, si è fermata ad un solo atto derivativo (denuncia di successione) ultraventennale e, considerato che alla scrivente viene richiesto di effettuare un percorso a ritroso nel tempo, fino a verificare la provenienza dell'immobile con un atto originario, dopo tutto quanto descritto e relazionato si precisa quanto segue.

Tutte le verifiche ed ispezioni effettuate personalmente sulle documentazioni, archiviate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli e provincia, hanno riportato alla luce un periodo che si ferma al 1913, inoltre non è stato possibile effettuare lettura dei titoli precedenti al 1947, poiché gli uffici non lo consentono, ma consentono di leggere soltanto le formalità e per un periodo che parte dal 1913. La scrivente è sempre stata a conoscenza della effettiva datazione del fabbricato, in quanto ha raccolto numerose testimonianze e verificato la veridicità, effettuando ispezioni sui nominativi degli eredi XXXXXXXX. Di fatto, la costruzione del fabbricato è stata iniziata subito dopo l'Unità d'Italia, gli eredi di XXXXXXXX fu XXXXXXXX, XXXXX e XXXXX (padre del XXXXXXXX XXXXXXXX) hanno sempre abitato nel fabbricato di Corso campano n° 160 (XXXXXX nasce nel XXXXXXX ed abita da sempre allo stesso indirizzo). Le ispezioni effettuate, incrociando i dati dei certificati anagrafici ed i dati rilevati dalle verifiche ipotecarie storiche, hanno fatto concludere che il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile del presente pignoramento, è sempre appartenuto alla famiglia XXXXXXXX, per cui, nonostante non sia stato possibile ritornare a ritroso nel tempo, per la difficoltà nel ritrovare i titoli disponibili, si può presumere che il primo atto originario sia riferito all'acquisto del terreno su cui costruito il fabbricato. La scrivente fa ancora presente che l'ispezione condotta sui nominativi degli antenati di XXXXXXXX XXXXXXXX, hanno investito il 6°- 7° conto (che fanno riferimento a periodi storico-temporali ben definiti) che non permettono di arrivare ad un periodo precedente al 1900; inoltre precisa di aver richiesto ulteriore verifica del 5° conto sul nominativo di XXXXXXXX fu XXXXXXXX, che verrà consegnato successivamente, in quanto richiede approfondite ispezioni su dati storici, da parte degli addetti ai relativi uffici, da condurre in separata sede. Si precisa infine che, anche dopo la consegna di tale ispezione, con molta probabilità non sarà possibile, viste le indagini condotte fino ad oggi, trovare un atto traslativo originario appartenente al periodo a cui si riferisce il 5° conto, poiché lo stesso si presume appartenga ad un periodo storico antecedente al detto 5° conto, oltre il quale non è più possibile effettuare consultazioni. Dalle considerazioni di cui sopra si conclude **riportando i dati scaturiti dalle indagini condotte.**

In data 21/02/1945:

Denuncia di successione dinanzi al Notaio XXXXX di Napoli, in data 21/02/1945 reg. il 09/03/1945 al n. 12281, trascritta il 17/04/1945 ai nn. 7115/5167, con cui XXXXXXXX fu XXXXXXXX, in virtù di testamento olografo del 24/06/1935, lasciava eredi universali di tutti i suoi beni, i figli XXXXXXXX ed XXXXXXXX.

In data XXXXXXXX 1992:

In data 1992 è deceduto XXXXXXXX fu XXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX) proprietario della maggiore consistenza dell'immobile, oggetto del presente pignoramento, lasciava quali

superstiti i suoi eredi: XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX).

La relativa denuncia di successione è stata registrata a Napoli, classificata al n. 8412 del volume n. 3489 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “Napoli 2” in data 23/07/1993 ai nn. 24821/19380.

In data 29/09/1997:

Con scrittura privata per Notaio XXXXXXX di Napoli in data 29/09/1997 rep. n. 15882, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “Napoli 2” in data 29/10/1997 ai nn. 32708/25184, i germani XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX hanno operato la divisione dei beni del dante causa XXXXXXX ed al sig. XXXXXXX XXXXXXX venne attribuito, dalla maggiore consistenza, il bene immobile oggetto del presente pignoramento.

In data 02/07/2011:

La tacita accettazione di eredità proveniente da XXXXXXX fu XXXXXXX, deceduto il 04/06/1992, è stata trascritta (ma per altro bene immobile) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “Napoli 2” in data 02/07/2011 ai nn. 31784/22174.

Confronto e verifica incrociata dei dati:

Incrociando la verifica effettuata attraverso la lettura manuale di tutti i titoli di provenienza fino alla data del titolo ultraventennale ed oltre, con i dati archiviati al N.C.E.U., succedutisi in ordine cronologico, la scrivente riporta di seguito l’elenco dei dati scaturiti, evidenziano le trasformazioni, per superficie, volumetria e consistenza, dell’immobile originario fino a determinarne l’immobile nelle sue caratteristiche ed in quanto oggetto del presente pignoramento.

L’immobile secondo l’archiviazione al N.C.E.U. ha avuto origine dalla variazione di altri due immobili ubicati nel fabbricato con i seguenti dati:

- foglio 92 p.la 257 sub 7 e 8

Planimetria catastale del foglio 92
p.la 257 sub 7

Planimetria catastale del foglio 92
p.la 257 sub 8

che hanno dato origine agli immobili con i seguenti dati catastali:

- foglio 92 p.la 257 sub 101-102-103-104

Planimetria catastale del foglio 92
p.lla 257 sub 103

Appare chiaro che per il posizionamento del piano (secondo) e per l'evidente sviluppo planimetrico, l'immobile oggetto del presente pignoramento sia stato generato da una variazione catastale indicata come "DIVISIONE – RISTRUTTURAZIONE" (variazione del 19/06/1997 n. 7844.1/1997) di totale derivazione dell'immobile precedentemente contraddistinto con foglio 92 - p.lla 257 - sub 8 a cui sono stati aggiunti altri vani dal bene contraddistinto al foglio 92 – p.lla 257 - sub 7, portando l'immobile da una consistenza di 9,5 vani ad una consistenza di 12 vani. Con molta probabilità, in origine, alcuni vani dell'immobile (come la zona veranda e terrazzino) erano stati costruiti solo al piano primo, poi attraverso costruzioni sovrapposte, sono stati realizzati anche al secondo.

Verifica incrociata dei dati scaturiti:

In data xxxxx1992: con la morte del sig. XXXXXXXX, proprietario della maggiore consistenza dell'immobile oggetto del presente pignoramento, tutti i beni immobili di sua proprietà venivano trasferiti ai legittimi eredi, germani XXXXXXXX, gli stessi vengono richiamati con gli identificativi catastali **che, precedentemente alla variazione del 19/06/1997 li contraddistinguevano:** foglio 92 p.lla 257 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.

In data 29/09/1997: con scrittura privata i germani XXXXXXXX hanno operato la divisione dei beni del dante causa XXXXXXXX ed al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX venne attribuito, dalla maggiore consistenza, il bene immobile richiamando gli identificativi catastali **foglio 92 - p.lla 257 - sub 103 della consistenza di vani 12**, che attualmente lo contraddistinguono.

CONFORMITA' DEL BENE A CONCESSIONI E/O
AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

(quesito 6) verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica (in allegato n. 9 – certificato di destinazione urbanistica - norme di attuazione del PRG vigente); il fabbricato in questione, come risulta dalla tavola della zonizzazione, rientra:

- nella zona “**A – ZONA STORICO-URBANA**”, disciplinata nello specifico **dalle norme di attuazione allegate** (in allegato n. 9 – certificato di destinazione urbanistica - norme di attuazione del PRG vigente);
- **non sono stati indicati specifici vincoli per il fabbricato in questione** (in allegato n. 11 – certificazione ufficio vincoli – Sovrintendenza dei beni di Napoli).

E' risalente al periodo ottocentesco e risulta regolarmente accatastato dalla data del 24/04/1940; per i lavori di ristrutturazione iniziati in una porzione dell'immobile non risulta richiesta di alcun provvedimento autorizzativo (in allegato n. 10 – certificazioni fornite dal Comune di Giugliano - NA).

L'immobile risulta REGOLARE salvo che per alcune variazioni apportate successivamente alla sua realizzazione.

Da un confronto tra il rilievo effettuato dalla scrivente con l'ultima planimetria archiviata al N.C.E.U. (risalente al 19/06/1997), sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) abbattimento delle pareti divisorie nella porzione destinata ad ambiente cucina e servizi igienici;
- 2) lievi discrepanze metriche nel ballatoio e nei balconcini.

Planimetria catastale

Elaborato grafico delle difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale

Le opere come sopra descritte al punto: 1) *abbattimento delle pareti divisorie nella porzione destinata ad ambiente cucina e servizi igienici* si possono considerare quali opere abusive, vista la mancanza di alcun titolo autorizzativo da parte degli organi competenti; di fatto non sono stati mai portati a termine, pertanto sarà previsto il necessario rifacimento allo scopo di rendere l'immobile nuovamente abitabile, oltre ad una spesa necessaria per rendere lecite le opere di rifacimento.

Le opere di cui sopra sono annoverabili nella categoria di interventi edilizi minori, vale a dire quelli per cui attualmente è sufficiente la **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi dell'art. 22 comma 3 del T.U. edilizia, in assenza di (o in difformità da) quest'ultima, verrà applicata la « ... **sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro** » (art. 37 comma 1, T.U. edilizia). Inoltre « **ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario** »

dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio » (art. 37 comma 4, T.U. edilizia).

Pertanto allo scopo di sanare la difformità di sopra indicate, sarà necessario inoltrare, al Comune di XXXXXXX (NA), una “S.C.I.A. in Sanatoria” che comporterà il pagamento degli oneri e delle spese di seguito elencati:

- euro 16,00 per marca da bollo su istanza;
 - + euro 51,65 per diritti di segreteria;
 - + da euro 516,45 per sanzione pecuniaria;
 - + euro 2.000,00 per tecnico abilitato alla richiesta e certificazione.
-
- Vista l'epoca di realizzazione del fabbricato non è stata rilevata alcuna dichiarazione di agibilità.
 - Il certificato aggiornato di destinazione urbanistica è stato acquisito ed allegato alla presente relazione (allegato n. 9 – certificato di destinazione urbanistica – norme di attuazione del PRG vigente).

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

(quesito 7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Durante il 1° accesso, avvenuto in data 30 Novembre 2015, si è accertato che l'immobile risulta attualmente disabitato.

VINCOLI GRAVANTI SUL BENE IMMOBILE

(quesito 8) specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- a) non risultano in corso altre procedure esecutive;
- b) non sono stati rilevati procedimenti giudiziari civili;
- c) non è stato rilevato alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) non sono stati rilevati provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;

- e) non vi è l'esistenza di alcun regolamento di condominio; non sono stati rilevati atti impositivi di servitù.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) Non sono state rilevate domande giudiziali,
- 2) Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non sono stati rilevati convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale,
- 4) Non sono stati rilevati altre limitazioni d'uso anche di natura condominiale,
- 5) Non sono stati rilevati provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo.

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) **Iscrizioni contro**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Napoli 2" in data 09/10/2007 ai nn. 65240/20760 per la complessiva somma di euro 300.000,00 (capitale euro 150.000,00) a favore di "XXXXXXXXSocietà Cooperativa per azioni" con sede in XXXXXXXX C.F.: xxxxxxxx e contro XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il xxxxxxxx), gravante sull'immobile in oggetto.

2) **Trascrizioni contro**

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Pubblico Ufficiale Uff. Giud. presso il Tribunale di Napoli Nord in data 23/09/2014 ai nn. 6772/2014, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Napoli 2" in data 21/10/2014 ai nn. 47039/31534, a favore della "XXXXXXXXSocietà Cooperativa per azioni" con sede in XXXXXXXX, C.F.: xxxxxxxx e contro XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il xxxxxxxx), gravante sull'immobile in oggetto.

3) **Difformità urbanistico - edilizie:**

- Spese per sanare gli illeciti edilizi
euro 16,00 per marca da bollo su istanza;
+ euro 51,65 per diritti di segreteria;
+ da euro 516,45 a euro 5.164,00 per sanzione pecuniaria;
+ euro 2.000,00 per tecnico abilitato alla richiesta e certificazione.
- Spese per il rifacimento dello stato dei luoghi valutate a corpo:
euro/mq 500,00 (euro cinquecento/00).

VERIFICA DI APPARTENENZA A SUOLO DEMANIALE

(quesito 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene immobile non ricade su suolo demaniale.

VERIFICA DI ALTRI PESI O ONERI

(quesito 10) verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

Non sono stati riscontrati altri pesi o oneri.

ALTRE SPESE DI GESTIONE DEL BENE IMMOBILE

(quesito 11) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

1-2-3) Le spese di gestione e manutenzione vengono affrontate autonomamente dall'unico proprietario sig. XXXXXXXX XXXXXXXX ogni qualvolta sopraggiunga una necessità di manutenzione, non essendovi alcun regolamento di condominio ed alcuna gestione da parte di qualsivoglia amministratori;

4) non sono stati rilevati procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

(quesito12) procedere alla valutazione dei beni

Premessa alla stima immobiliare:

Posto che **il valore di un bene economico** dipende dallo scopo, inoltre, di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, **lo scopo** è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima, poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima, quindi

l'Operazione preliminare della stima è:

- **indicare la ragione della stima;**

l'operazione successiva della stima è:

- **indicare i criteri e le metodologie adottate;**
- **chiarire le motivazione delle scelte.**

Il **valore di mercato (V_m)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e, per mezzo di adeguate comparazioni, sarà possibile pervenire al più probabile *valore di mercato*. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Pertanto, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del *valore di mercato* è data da:

D= domanda del bene $V_m = f(D, O)$

O= offerta del bene

V_m = valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, possono essere adottati i procedimenti di stima di seguito riportati:

SINTETICA O PER CONFRONTO

- Con questo procedimento si tiene conto dei vari parametri tecnici che costituiscono l'immobile da valutare, comparando il cespite in questione ad altri esistenti in zona ed aventi analoghe caratteristiche, esprimendo infine il valore unitario in Euro al mq.

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

- Con questo procedimento, denominato di stima analitica o per capitalizzazione dei redditi netti, si addivene al valore del cespite in questione capitalizzando il reddito netto, redditività espressa dal canone di locazione medio annuo reale o presunto, dopodiché ad esso vengono sottratte le eventuali spese medie annue di ordinaria manutenzione ed il tutto viene capitalizzato al saggio di capitalizzazione medio ordinario.

$$V = \frac{(R-S)}{r};$$

DTV = % variabile a seconda dell'età dell'edificio

$$Va \text{ (valore incluso detrazione per vetustà)} = V - DTV$$

V = valore dell'immobile

r = tasso di capitalizzazione

S = spese (manutenzione ordinaria, amministrazione, assicurazione responsabilità civile e incendio, imposte ICI + IRPEF)

R = reddito medio annuo

Il procedimento della capitalizzazione dei redditi viene applicato quando:

- è possibile prevedere validamente un reddito continuo e futuro;
- esiste la possibilità di determinare il saggio di capitalizzazione;
- in sostituzione del procedimento sintetico, quando il mercato immobiliare relativo alla zona in cui è ubicato l'immobile non è attivo.

L'applicazione del su indicato criterio di stima, richiede la perfetta conoscenza delle spese da detrarre dal reddito lordo, per definirne il reddito netto. Le spese vengono calcolate adottando diverse tabelle contenute nei manuali di estimo, un esempio valido è la tabella dell'Orefice che attribuisce alle diverse voci le percentuali di incidenza sul reddito lordo (manutenzione ordinaria 5%, amministrazione 2%, assicurazione responsabilità civile e incendio 3%, imposte ICI + IRPEF 20-30%). Per calcolare l'aliquota delle tasse e delle imposte data dalla somma di ICI ed IRPEF, bisogna conoscere perfettamente lo stipendio lordo del proprietario dell'immobile, in modo da applicare precisamente l'aliquota tabellata (nelle tabelle le percentuali variano da scaglioni a scaglioni) espressa in percentuale.

Nel caso specifico, non si è ritenuta possibile, l'applicazione del detto criterio di stima, in quanto non si è a conoscenza di tutti i dati necessari al calcolo delle spese incidenti annualmente sull'immobile.

MEDIA ARITMETICA TRA I DUE PROCEDIMENTI

Si può procedere alla stima del valore totale dell'immobile, eseguendo la media aritmetica scaturita dai valori dei rispettivi criteri, sintetico/comparativo ed analitico, solo se, messi a confronto, determinano risultati che oscillano nell'alea del 10-15% (il 5% viene considerata quale oscillazione ottimale per l'applicazione del detto criterio).

Contesto di ubicazione dell'immobile

L'intera area ed il relativo cespite, oggetto di pignoramento, vengono riportate nello strumento urbanistico vigente in zona "A" quindi all'interno del perimetro del centro storico. L'area, infatti, abitata da un ceto sociale di tipo *medio/borghese*, è ubicata in prossimità della sede del municipio della città di XXXXXXXX, in una zona a traffico intenso, ben collegata con l'hinterland napoletano per la disponibilità di numerosi mezzi di trasporto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DI CORSO CAMPANO N. 160 – XXXXXXXX - NA:

Criterio adottato: Valutazione sintetica o per confronto

Nel procedimento di stima adottato, si tiene conto della superficie commerciale dell'immobile omogeneizzata alle pertinenze ed espressa in mq.

La scrivente, nel confrontare beni immobili di cui possibile la comparazione, ha tenuto conto di immobili che, trovandosi sul libero mercato, hanno la caratteristica preponderante dell'abitabilità, quando, nel caso specifico, non può essere ritenuta tale almeno una porzione dell'immobile (porzione in cui iniziata una ristrutturazione mai portata a termine). Pertanto per la comparazione si è tenuto conto degli immobili presenti sul libero mercato, ma per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, oggetto del presente pignoramento, sono state decurtate le spese necessarie (valutate a corpo) al fine di renderlo di fatto "abitabile".

Ubicazione:	Corso Campano n. 160 (piano 2)
Comune:	XXXXXXX - Napoli

Scheda superficie commerciale:

Abitazione	253,04	253,04
Ballatoio	25 X 0,30 + 13,61 X 0,10	8,86

Balconcini	0,95 X 3 = 2,85 X 0,30	0,85
Veranda	15,27 X 0,30	4,58
Terrazzino	22,96 X 0,15	3,44
Posto auto scoperto	15,00 X 0,25	3,75

Pertinenze esclusive di ornamento ed a servizio dell'unità immobiliare: terrazzino (coefficiente connettivo 0,15), ballatoio (coefficiente connettivo 0,30 fino a mq 25 – 0,10 per la quota eccedente), balconcini (coefficiente connettivo 0,30), veranda (coefficiente connettivo 0,30), posto auto scoperto (coefficiente connettivo 0,25).

La superficie lorda vendibile, vale a dire la superficie commerciale dell'immobile*(misurata al 100% delle murature interne e perimetrali, al 50% delle murature in comunione, escluse le pertinenze) **è di mq 274,52.**

Superficie commerciale totale (omogeneizzata alle pertinenze) = **274,52 mq**

Superficie commerciale immobile = misurata al 50% delle mura perimetrali e portanti, al 100% delle mura interne (DPR 138/98)

Scelto il criterio di stima sintetico/comparativa, si è adottata la metodologia per punti di merito, che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo** e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene. **Le caratteristiche di base che influenzano il valore di un immobile sono così classificate:**

- **Caratteristiche di localizzazione;**
- **Caratteristiche di posizione;**
- **Caratteristiche tipologiche;**
- **Caratteristiche produttive;**

in ognuna di queste si sviluppano peculiarità specifiche. Nell'adottare il metodo dei punti di merito, è fondamentale conoscere, in primis, le caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile e, successivamente, applicare degli appositi coefficienti quali punti di merito o demerito, a seconda dei casi.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi, sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame, sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Le metodologie per “punti di merito” attualmente riconosciute sono le seguenti:

- **Metodo del Forte o “additivo”**
- **Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata;**
- nel caso specifico si è adottato il Metodo “moltiplicativo”.**

L'analisi del mercato è stata condotta in due momenti principali:

- 1) ***reperimento dei dati da fonti indirette e dirette;***
- 2) ***riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.***

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

1) Reperimento dei dati da fonti indirette e dirette

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali. **Valori forniti da Agenzie Immobiliari - Zona: “XXXXXXX - NA” e strade immediatamente adiacenti ad essa.**

Attraverso indagini di mercato, eseguite sul posto e/o reperimento tramite siti internet ufficiali, è stato possibile addivenire ai prezzi medi relativi di abitazioni con caratteristiche analoghe a quello in esame, ubicate in edifici con caratteristiche analoghe a quello in esame. Sia per gli stabili che per le abitazioni si è tenuto conto delle seguenti peculiarità:

- **Lo Stabile**
 - Risalente al 1800
 - Signorile* ed in discreto stato di conservazione
 - Ingresso indipendente
 - Con posto auto

Signorile*: *Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo.*

- **L'abitazione**
 - Superficie abitabile superiore ai mq 200
 - In pessimo stato
 - Posizionata ai piani intermedi
 - Con doppia esposizione

Agenzie immobiliari affiliate di
“TECNOCASA” consultate
nel territorio provinciale,
territorio individuato dalla Borsa
Immobiliare di Napoli
come zona “A2” – Giugliano e
Giuglianese:

*Immobili abitabili (valori
riferiti ad immobili abitabili e con
impianti funzionanti) espressi in
€/mq comm.:*

Agenzie Tecnocasa

affiliate (stabili d’epoca): min. 1.875,00 max. **2.384,00**

I

**Il borsino immobiliare per
abitazioni civili:**

1.017 €/mq 1° fascia ubicazione di minor pregio

1.293 €/mq fascia intermedia

1.568 €/mq 2° fascia ubicazione di maggior
pregio

Le fonti indirette riportate di seguito, sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

- a) valori del II semestre 2015 della banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare da Agenzia del territorio;
- b) quotazioni medie indicative del 2012 e pubblicate dalla BIN – Borsa Immobiliare di Napoli.

a) Valori del secondo semestre 2015 della banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare da Agenzia del territorio:

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI – Agenzia del Territorio)

Quotazioni II semestre 2015

Provincia: Napoli
Comune: XXXXXXXX
Fascia: Centrale/Centro storico
Codice di zona: B2
Microzona catastale: 0
Tip. prevalente: Abitazioni economiche
Destinazione: Residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo (€/mq)</i>	<i>Valore di mercato</i>	<i>Superficie (L/N)</i>	<i>Valore locazione (€/mq x mese)</i>	<i>Superficie (L/N)</i>
Abitazioni civili	Normale	Min. 1.100,00 – Max 1.700,00	L	Min 2,8 – Max 4,3	N

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

b) Quotazioni medie indicative riferite al 2012 e pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli):

Per le quotazioni riprese dalla “BIN - Borsa Immobiliare di Napoli” va specificato che l'immobile si trova in zona “A2 - Giugliano”, di seguito ne vengono riportati i valori.

b) Quotazioni medie indicative riferite al 2012 e pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli):

Quotazioni immobiliari –Osservatorio immobiliare Urbano

Quotazioni: 2012BIN

<i>Tipologia zona: A2 Giugliano</i>	<i>V.M.U.</i>	<i>V.L.U.</i>
abitazioni	Euro 1.600,00	4,50

Note: per valore di mercato unitario (VMU) si intende il prezzo medio in euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto dell'IVA e tasse di registro; per valore di locazione unitario (VLU) si intende il prezzo medio in euro di un metro quadro al mese dell'immobile di cui si vuole conoscere il reddito.

2) Riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento.

Determinazione del valore medio unitario per l'appartamento

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento moltiplicativo*, il **valore medio unitario attuale** per l'appartamento è di **1.605,54 €/mq commerciale arrotondato a 1.600,00 €/mq**, valore ottenuto considerando i valori medi ricavati dalle diverse quotazioni reperite nelle indagini di mercato effettuate.

Metodo moltiplicativo per la stima dell'appartamento

Il **metodo moltiplicativo** è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, in questo caso viene considerato il **valore medio**.

Il **coefficiente** che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il **prodotto dei coefficienti attribuiti** ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$.

Il più probabile valore di mercato è data dalla seguente formula: **Vm di stima = Vmedio * K**.

I **coefficienti moltiplicatori** consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento

1. Se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a **coefficienti di ponderazione (o di differenziazione)** che consentono di **stabilire una corretta comparazione tra i due beni**.

Sotto il profilo operativo si tratta di:

- Individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- I coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVS – International Valuation Standard, 2011).

Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione

I coefficienti principali e supplementari, elencati di seguito, sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'*Appendice per le stime* pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 839- 2009 pagg. 1006-1014. Secondo tali fonti ufficiali....*"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.*

I coefficienti possono essere applicati indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

*Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.*

I coefficienti di differenziazione applicati hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle tabelle millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP.crc. n. 1248 del 1966 e n. 2945 del 1993) e anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogata): quindi rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media....".

I coefficienti di differenziazione servono a stabilire, con la maggiore possibile approssimazione, l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1, che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

....."È da escludere che all'interno di una unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni cucine bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore da determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. Le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dell'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale.

*I coefficienti si applicano alle quotazioni unitarie per mq indicate nelle tabelle per le abitazioni nuove. **I coefficienti di destinazione di piano (tabella C1)** vanno sempre utilizzati quando la stima riguarda una singola unità immobiliare, e sue pertinenze o se si tratta della stima di uffici, box, posti macchina, magazzini e laboratori....I coefficienti di età, qualità e stato degli immobili, escluso i negozi (tabella C2), servono per correggere la quotazione media di mercato delle abitazioni*

risultate nelle tabelle, quando l'edificio oggetto di stima non è nuovo, anche se si tratta di unità a uso diverso di abitazione, negozi esclusi”.

Calcolo dell'incidenza delle caratteristiche sul valore dell'immobile *abitazione*:

Tabelle dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe ₁		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i ml 100	1,15
	Tra i ml 101 e i ml 300	1,12
	Tra i ml 301 e i ml 500	1,09
	Tra i ml 501 e i ml 1000	1,05
	Tra i ml 1000 e i ml 3000	1,00
	Oltre i ml 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i ml 10	1,18
	Tra i ml 11 e i ml 30	1,15
	Tra i ml 31 ed i ml 50	1,10
	Tra i ml 51 ed i ml 100	1,05
	Tra i ml 101 ed i ml 50	1,00
	Oltre i ml 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe ₂		
Positiva	Presenza	Assenza
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici Pubblici	1,03	1,00
Posto Polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari Ferroviari	0,92	1,00

Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche]– Kpi ₁		
	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Di visuale		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio]– Kie ₁		
<i>Impianti</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio]– Kie ₂			
	<i>Mediocre</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Pregevole</i>
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio Condominiale	0,98	1,02	1,03
Scala dell'edificio	0,98	1,02	1,03
Riscaldamento	0,98	1,01	1,02
Accessi alle u.u.i.i.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio]– Kie ₃		
<i>Parametro</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio]– Kie ₄				
Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]				
Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti				
<i>Età qualità dell'edificio</i>	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Pessimo</i>
Edificio nuovo (immobile mai utilizzato)				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-

Edificio 10 - 20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 21 - 40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 41 - 60 anni				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio oltre i 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda	
Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo.
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone.
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti

Ultrapopolare	abitudine normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo. Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.
---------------	--

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare]– Kiui ₁				
Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi] Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti				
	<i>Insuf.</i>	<i>Normale</i>	<i>Buona</i>	<i>Ottima</i>
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensione ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Zone morte	0,97	1,00	1,07	1,08
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui ₂	
Affaccio	Prevalente zona giorno
Strada principale	1,10
Giardino/interno area cond.	1,05
Corte interna	0,95
Panorama	1,10
	Prevalente zona notte
Strada principale	0,90
Giardino/interno area cond.	1,05
Corte interna	1,00
Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari] Kiui ₃
Edifici con ascensore

Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1,00
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1,00
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali).

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui ₄	
Edifici con ascensore	
Sotto i mq 40 netti	1,25
Tra i mq 40 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre i mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui	
Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

Determinazione valore di mercato – metodo moltiplicativo

Valore medio unitario (euro/mq comm.)= 1.605,54 euro/mq arrotondato a 1.600,00 euro/mq

Coefficiente sintetico			
Caratteristiche	Coefficienti		
Posizionali estrinseche	Kpe	$Kpe = Kpe_1 * Kpe_2$	1,30
Posizionali estrinseche	Kpi		1,05
Intrinseche		$Kie = Kie_1 * Kie_2 * Kie_3 * Kie_4 = 0,67$	
Produttive	Ki= Kie*Kiui	$Kiui = Kiui_1 * Kiui_2 * Kiui_3 = 1,33$	
		$Kie * Kiui$	0,89
	Kpui		1,00
Prodotto K			1,21

Valore unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 1.600,00 * 1,21 = € 1.936,00$

Superficie commerciale (omogeneizzata alle pertinenze) = mq 274,52

Porzione dell'immobile da sottoporre a ripristino per abitabilità: mq 58,89

Spese per rendere abitabile la porzione di immobile (valutate a corpo): €/mq 500,00

mq 274,52 – mq 58,59 = mq 215,93

Valore di mercato dell'abitazione $V_i = V_m * m_q$ commerciale =

€ 1.936,00* mq 215,93 = € 418.040,48

€ 1.936,00 - € 500,00 = € 1.436,00

€ 1.436,00* mq 58,59 = € 84.135,24

Valore di mercato dell'abitazione: € 418.040,48 + € 84.135,24 = € 502.175,72 arrotondato ad € 502.000,00 (euro cinquecentoduemila/00).

Il cespite oggetto di giudizio, ubicato in XXXXXXXX - Napoli al Corso Campano civico n° 160, ha un valore calcolato pari ad **€ 502.000,00** (euro cinquecentoduemila/00).

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

€. 502.000,00

(euro cinquecentoduemila/00).

Adeguamenti al valore di mercato:

1) oneri di regolarizzazione urbanistica: euro 2.584,10

2) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: nessuno

3) spese condominiali insolute: nessuna

Si fa presente che la decurtazione riguardante lo stato d'uso e manutenzione e lo stato di possesso è stata già calcolata analiticamente, attraverso i coefficienti K evidenziati nella tabella di cui sopra.

Differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di Mercato definito in perizia =

Prezzo di Mercato 502.000,00 €

Reddito presunto mensile 750,00 €

Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione: circa 1 anno.

Differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

1) mancata immediata disponibilità: di circa il 1,5% = **euro 7.530,00**

valutata quale mancanza di redditi per 10 mesi dall'aggiudicazione al trasferimento;

2) eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede d'asta:
5%:

euro 502.000,00 X 0,05 = euro 25.100,00

3) percentuale di decremento di valore del prezzo intero di stima, per l'assenza di garanzia da vizi occulti del bene substato o vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente (in ragione dello studio della zona e della storia evolutiva del fabbricato e dell'immobile staggito, con l'abbattimento al minimo del rischio di esistenza di vizi occulti e della conseguente assenza di garanzia per la loro eventuale esistenza) nella misura del **1%**:

euro 502.000,00 X 0,01 = euro 5.020,00

4) differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione; si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 5% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione) pari al 5%

euro 502.000,00 X 0,05 = euro 25.100,00

5) differenze dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione pari al 4%:

euro 502.000,00 X 0,04 = euro 20.080,00

6) si prevede almeno un rilancio in sede di gara pari al 2%:

euro 502.000,00 X 0,02 = euro 10.040,00

Differenze per vendita forzata dell'immobile:

euro (7.530,00 + 25.100,00 + 5.020,00 + 25.100,00 + 20.080,00 + 10.040,00) = **euro 92.870,00**

Adeguamenti al valore di mercato:

oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica **euro 2.584,10**

Prezzo base d'asta:

euro (502.000,00 - 92.870,00 - 2.584,10) = euro 406.545,90

(euro quattrocentosemilacinquecentoquarantacinque/90)

VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER IL BENE IMMOBILE

(quesito 13) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è stato pignorato per la quota di 1000/1000.

CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E REGIME PATRIMONIALE

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

Residenza anagrafica del debitore esecutato:

XXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX - XXXXXXXX il XXXXXX) è residente dalla nascita in Corso Campano n° 160 XXXXXXXX – NA.

Stato civile dei debitori esecutati:

XXXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX - XXXX il XXXXXX) è coniugato con XXXXXXXX (nata a XXXX il XXXXXXXXXX) in *regime patrimoniale di comunione legale dei beni* dalla data del 24/10/1981; tuttavia trattandosi di un bene immobile personale pervenuto per successione, fuoriesce dalla comunione - art. 179, comma 1, lettera “a” del c.c. *(in allegato n. 13 – Visure anagrafiche)*.

Conclusioni

La sottoscritta C.T.U., dopo tutto quanto su esposto, sottopone le proprie conclusioni, certa di:

- aver risposto in maniera esaustiva a tutti i quesiti del mandato peritale;
- aver inviato la relazione peritale, a mezzo raccomandata postale, al debitore esecutato in giudizio *(copia di ricevute postali allegate al capitolo spese)*;
- di provvedere ad inviare la relazione, a mezzo PEC, al procuratore del creditore procedente, al custode giudiziario nominato;

resta inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento inerente al caso, il tutto ad espletamento dell'incarico conferitole.

Il C.T.U.
(Arch. Xxxxxxx)

ELENCO ALLEGATI

1. VERBALE DELLE OPERAZIONI
2. ELABORATO FOTOGRAFICO DI RILIEVO
3. ELABORATI GRAFICI
 - 3.1 ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO
 - 3.2 ELABORATO GRAFICO DELLE DIFFORMITA'
RILEVATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA
CATASTALE
4. VISURE CATASTALI
5. PLANIMETRIE CATASTALI

- 6. VAX CATASTALE**
- 7. SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE - VAX CATASTALE**
- 8. STRALCIO PRG – ZONIZZAZIONE**
- 9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE**
- 10. CERTIFICAZIONE FORNITA DAL COMUNE DI GIUGLIANO - NA**
- 11. CERTIFICAZIONE UFFICIO VINCOLI – SOVRINTENDENZA DEI BENI DI NAPOLI**
- 12. ACCERTAMENTO VISURE IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
- 13. VISURE ANAGRAFICHE**

C. T. U.
(Arch. XXXXXXXX)
