

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 171/2019

G. E. Presidente dott.ssa [REDACTED]

CTU arch. _____

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED] **stima immobiliare**

[REDACTED]



INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	11
DESCRIZIONE FABBRICATO	11
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	16
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	18
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	21
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	31
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	34
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	36
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	37
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	41
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	41
FORMALITÀ	41
VINCOLI	42
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	42
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	42
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	43
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	43
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	44
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	46
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	53
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA	53
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	53
7. CONCLUSIONI	54



ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 171/2019;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc. catastale;
- n. 7 confronto planimetria catastale attuale - stato luoghi;
- n. 8 risp. Comune prat. autorizzative;
- n. 9 Atto D'Anna 2010; nota di trascrizione;
- n. 10 Atto Monda; nota di trascrizione;
- n. 11 risp. Edilizia Privata; scheda n. 743/60;
- n. 12 Esito istanze Ufficio Condono/Antiabusivismo;
- n. 13 certificati residenza;
- n. 14 Ispezione ipotecaria;
- n. 15 risp. amministratore, reg. condominio e piano di riparto tab. millesimali;
- n. 16 estratto matrimonio;
- n. 17 ricevute trasmissione perizia.



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **A _____ A (ex art. 511) in data 25/02/2023** -con sede in via Valtellina 15/17, 20159 Milano, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza- Brianza- Lodi, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese _____. Rappresentata e difesa dall'avv. _____, elett.te dom.ta presso il suo Studio in Pescara al C.so V. Emanuele n. 147.
pec:

Debitrice eseguita

- _____ (CF _____) nata a NAPOLI (NA) il 12/09/1975, residente nel Comune di Napoli , Quartiere Soccavo alla VIA FILIPPO BOTTAZZI Nr. 60 Pi. 1 Int. 6. Rapp.ta e difesa dall'avv.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli,
VIA FILIPPO BOTTAZZI (ex via Emanuele Gianturco) n. 60 Interno 6 Piano 1 - 6 vani catastali.
Identificata al N.C.E.U. alla sez. SOC Fg. 4 P.IIa 326 Sub. 12**



3. PREMESSA

La sottoscritta _____, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* in data 14/02/2023 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da _____ (sostituita da _____ S.R.L.) contro _____, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 14/02/2023 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Presidente Giudice Dott.ssa Maria Balletti le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 24 febbraio 2023, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Marcello Parlato, previa comunicazione all'esecutata, effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento.

Sui luoghi si rinveniva la presenza della debitrice _____ che ci consentiva l'accesso al cespite oggetto di procedura esecutiva. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale del sopralluogo)



5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

(All. 2: Mandato RGE 171/2019)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 302/98** datata 20/03/2019. Nella certificazione notarile vengono precisati i dati del pignoramento e l'ubicazione e dati catastali del cespite pignorato. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (06/03/2019).

I titoli traslativi nel ventennio sono costituiti da atti *inter vivos*. L'ultimo atto che viene menzionato è un atto derivativo, atto di compravendita del 30.03.1995 r.p. 132292 avente ad oggetto il cespite pignorato, autenticato da notaio dott. Monda Alfonso, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 31.03.1995 r.g. 5810 r.p. 3953. A detta certificazione notarile per Notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 06.03.2019 ai nn. 6418/4894.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

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

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Come detto poc'anzi, non si rinviene agli atti alcuna documentazione catastale. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'estratto di mappa, l'estratto catastale storico e le planimetrie catastali attuali e storiche. Gli estratti catastali del cespite riguardano il periodo che va dall'attualità fino alla data dell'impianto meccanografico (30.06.1987).



Altresì il creditore precedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutata**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo di provenienza della debitrice**, che è stato acquisito dalla scrivente.

La piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stata acquisita dall'esecutata _____, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, coniugata in regime di separazione di beni, con **atto di compravendita** del 17.02.2010 rep. 99472 racc. 38199, per notaio [REDACTED] trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 19.02.2010 r.g. 4669 r.p. 2899.



QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per la piena quota. Risulta di piena proprietà dell'esecutata _____, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, coniugata in regime di separazione di beni, in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

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

"Piena proprietà bene immobile sito nel Comune di Napoli alla via Filippo Bottazzi n.60, già via Emanuele Gianturco n.60, e riportato all'NCEU del detto Comune alla sez. SOC foglio 4 p.IIIa 326 sub. 12 cat. A/2, consistenza catastale 6 vani".

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

"sez. SOC foglio 4 p.IIIa 326 sub. 12, Z.C. 5, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, sup. catastale tot. 131 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 125 mq R.C. euro 557,77. VIA FILIPPO BOTTAZZI n. 60 Interno 6 Piano 1".

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali dei cespiti in pignorati corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

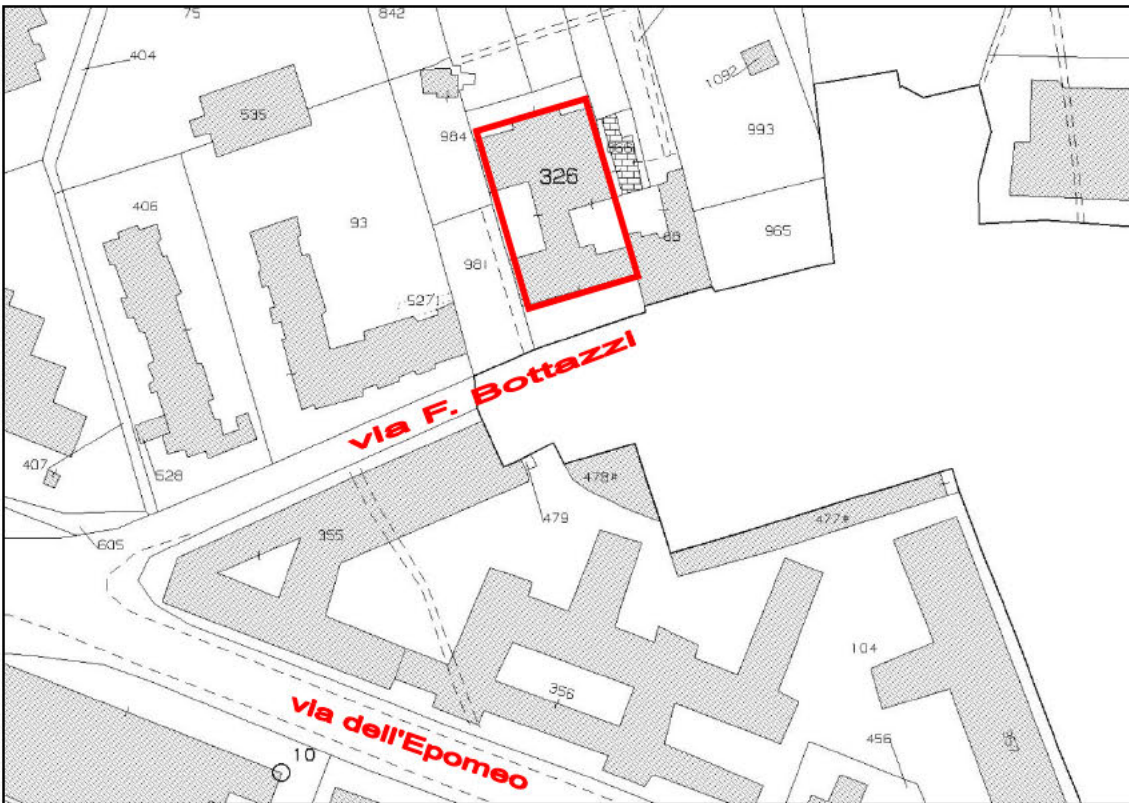
Per quanto attiene la planimetria del cespite, si precisa sin da ora che si riscontrano alcune discrasie dello stato di fatto rispetto al grafico catastale, difformità che saranno meglio precisate al quesito n.3.

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





inquadramento territoriale - fabbricato cespite civico n. 60



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 125 p.lla 326 indicazione fabbricato cespite



Si può facilmente dedurre che, la sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**, identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli *sez. SOC foglio 4 p.lla 326 sub. 12*. Trattasi di appartamento tipo civile di medie-grandi dimensioni (circa 132,00 mq), ubicato nella città di Napoli, quartiere Soccavo, alla via Filippo Bottazzi n.60, (già via Emanuele Gianturco), Int. 6 Piano 1, facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra in parco Condominiale e dotato di posto auto nel cortile condominiale a turnazione mensile. Confina a nord con cortile condominiale, a nord-est ed est con a.u.i. (stesso fabbricato), a sud-est con pianerottolo comune, a sud con vano scala e cortile condominiale ed a ovest con altra proprietà.



QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Il bene pignorato è situato nel comune di Napoli, ovest della città. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nel quartiere Soccavo, IX Municipalità, nelle immediate adiacenze della via principale Via dell'Epomeo, lunga arteria di collegamento con i quartieri limitrofi Vomero, Fuorigrotta e Pianura. La zona è ben servita da attività commerciali, mezzi di trasporto e scuole, chiese e complessi sportivi e dall'ufficio Postale Centrale di Montagna Spaccata (nelle immediate vicinanze del cespite staggito). Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma ed alla vicina fermata della Cumana fermata "Soccavo".

L'appartamento tipo civile di medie-grandi dimensioni (circa 132,00 mq), ubicato nella città di Napoli, quartiere Soccavo, alla via Filippo Bottazzi n.60, (già via Emanuele Gianturco), Int. 6 Piano 1, facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra in parco Condominiale, dotato di posto auto nel cortile condominiale a turnazione mensile, confina a nord con cortile condominiale, a nord-est ed est con a.u.i. (stesso fabbricato), a sud-est con pianerottolo comune, a sud con vano scala e cortile condominiale ed a ovest con altra proprietà.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il grande fabbricato, in c.a., di forma assimilabile ad una "H", di sette piani fuori terra, dotato di cortile condominiale, è delimitato a sud con via F. Bottazzi, ad est con edifici in aderenza di altra proprietà, a nord ed ovest con altra proprietà. Al suo esterno il fabbricato si presenta in medio stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore grigio chiaro. La copertura è piana e praticabile. Al piano terra, fronte strada, sono ubicate le attività commerciali, ai piani superiori le residenze.



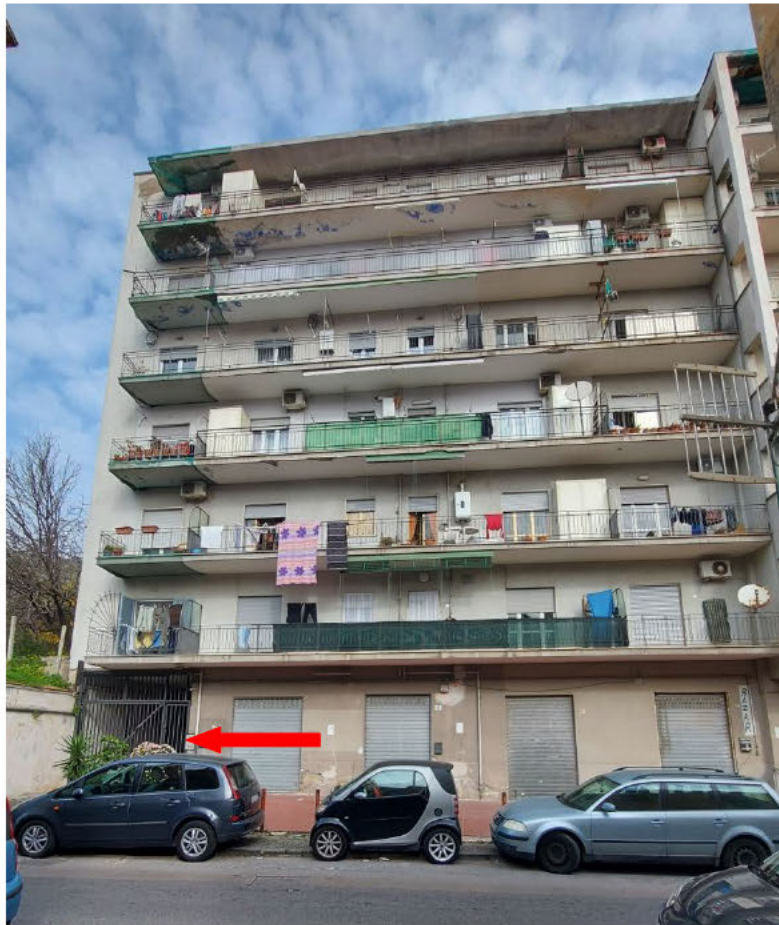


inquadramento territoriale - individuazione fabbricato



inquadramento territoriale - individuazione fabbricato - indicazione affaccio cespite





prospetto sud - accesso fabbricato via Filippo Bottazzi al civ.60



cortile condominiale





cortile condominiale - prospetto sud indicazione affaccio cespite





portone accesso



atrio palazzo



L'accesso al fabbricato civ. 60 avviene da via F. Bottazzi. Oltrepassando il cancello in ferro, si accede al cortile condominiale, dove sulla destra è sito il portone in ferro battuto di colore scuro e vetro, varcando il quale si entra nell'androne del palazzo. All'esterno sia del cancello che del portone vi sono i citofoni. Nell'edificio non è presente il portiere.

Entrati nell'androne, e superati quattro gradini, sulla sinistra sono ubicati il vano scala e l'ascensore. Al piano primo, uscendo dall'ascensore la prima porta sulla sinistra, sul pianerottolo comune, è la porta di caposcala del cespite pignorato. All'esterno di detta porta è presente il campanello ed una targa con il nominativo dell'esecutata.



piano 1 - porta caposcala cespite int.6



accesso cespite int.6

DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

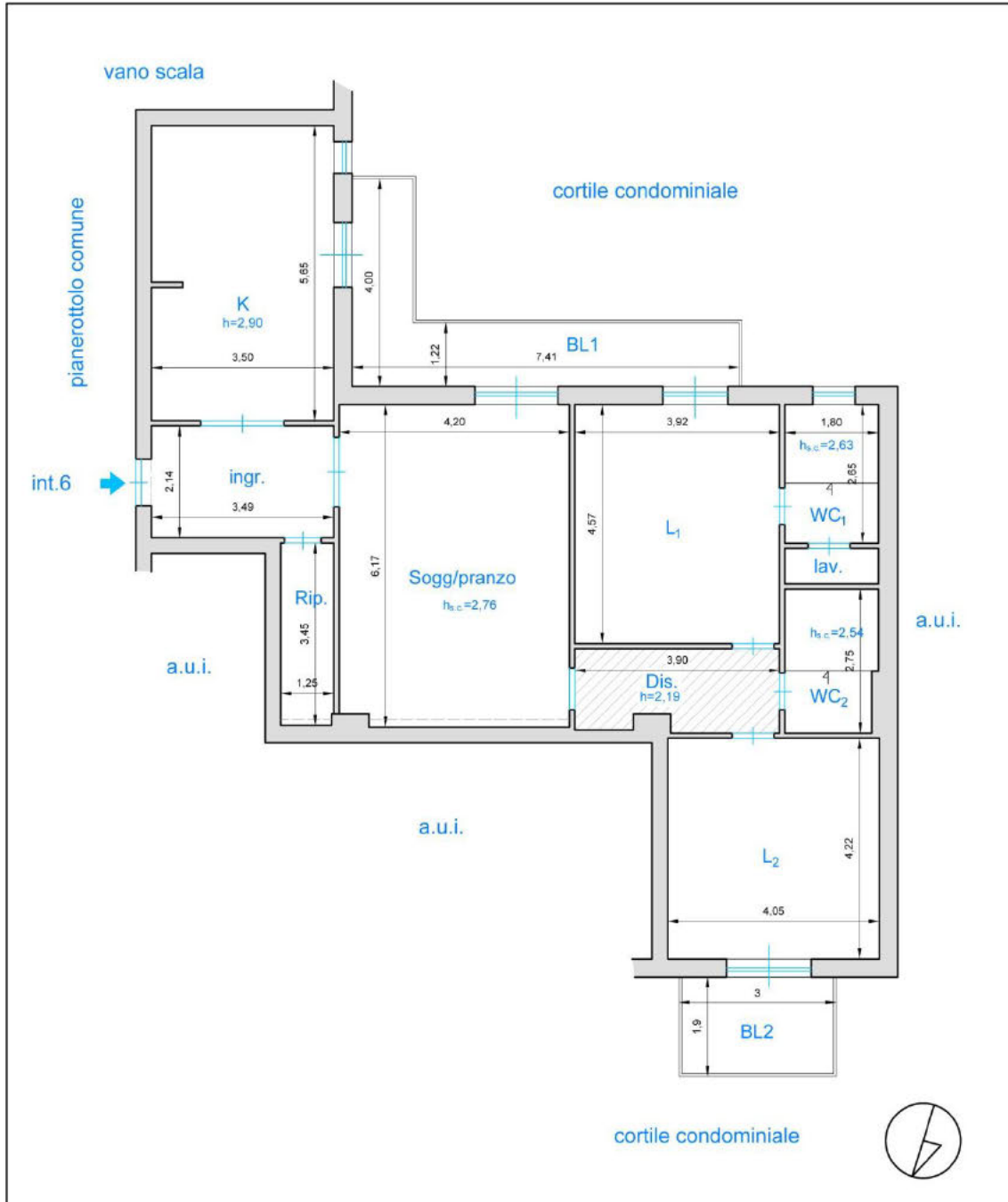
Varcando la porta di caposcala si entra nell'ingresso alla cui sinistra si trova il locale cucina, dotato di finestra e porta-finestra. Proseguendo dall'ingresso sulla destra si accede al ripostiglio e frontalmente al soggiorno, dotato di porta-finestra. Attraversando il soggiorno ci si immette nel disimpegno, dal quale sulla destra si accede alla camera L2, dotata di porta-finestra, frontalmente al bagno WC2 non dotato di aerazione naturale, ed a sinistra alla camera L1, con porta-finestra, dotata di bagno di pertinenza WC1 con finestra e piccolo locale lavanderia. Il locali cucina, soggiorno e la camera L1 affacciano sul balcone BL1 prospiciente il cortile condominiale verso sud, mentre la camera L2 affaccia su balcone BL2 verso nord. Con l'ausilio



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

STATO DI FATTO - PIANTA

Appartamento piano 1 int. 6 (C.F. sez. SOC fl.4 p.IIa 326 sub.12)



 zona con soppalco/ripostiglio



Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta degli ambienti è circa 2,90 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 35 cm.

Gli infissi esterni ed i relativi cassonetti sono realizzati in alluminio anodizzato bianco, dotati di persiane esterne del tipo "avvolgibile" e cancelli in ferro tinteggiati di bianco. Le porte interne, tipologia a battente e scorrevole, sono in legno e vetro. Le finiture sono di media qualità.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. Nei bagni e nella lavanderia le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,20 m di piastrelle di medio formato di colore chiaro, nella zona dell'angolo cottura della cucina vi è un rivestimento a circa 2,20 m di piastrelle rettangolari di medio formato di colore bianco. I soffitti dei locali ingresso, soggiorno, bagni presentano controsoffittatura con faretti ad incasso, i restanti sono tinteggiati con pittura di colore chiaro. L'intera superficie del disimpegno risulta soppalcata da ripostiglio (di altezza di circa 70 cm) i cui accessi sono ubicati sulla parete nord dalla camera L1 e su quella est del bagno WC2.

La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle rettangolari in gress porcellanato di medio formato dai toni del marrone; quella delle camere L1 ed L2 è costituita da parquet e quella dei bagni da piastrelle in gress porcellanato di medio formato. I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle rettangolari di piccolo formato dal colore chiaro. Sul balcone BL1 sono presenti tende parasole in tessuto del tipo "avvolgibile".

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

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

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

▪ Ingresso	Sup.	7,65 mq
▪ Soggiorno	Sup.	27,48 mq
▪ DIS.= disimpegno	Sup.	6,07 mq
▪ K= cucina	Sup.	20,00 mq
▪ WC1 = bagno	Sup.	4,81 mq



ARCH. _____

▪ WC2 = bagno	Sup.	4,85 mq
▪ lavanderia	Sup.	1,30 mq
▪ L1 = camera	Sup.	12,21 mq
▪ L2 = camera	Sup.	17,45 mq
▪ RIP. = ripostiglio	Sup.	3,60 mq
▪ BL1 = balcone	Sup.	12,85 mq
▪ BL2 = balcone	Sup.	5,70 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento	Sup.	105,42 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	18,55 mq

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

Superficie commerciale appartamento	Sup.	126,90 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie)	Sup.	5,56 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	<u>Sup.</u>	<u>132,46 mq</u>

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

Vi è posto auto nel cortile condominiale a turnazione mensile.



Altresì sussiste immobile condominiale locato, la cui rendita annuale spettante al cespite staggito è pari a 192,33 €.

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

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**. Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di euro 300,00.



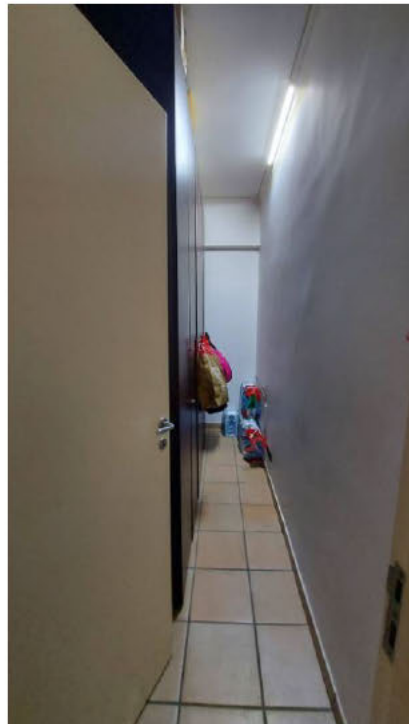
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)



ingresso



ingresso



ripostiglio





soggiorno/pranzo



soggiorno/pranzo





cucina



cucina





balcone BL1



balcone BL1





balcone BL1 - affaccio su cortile condominiale lato via F. Bottazzi



disimpegno





camera L1



camera L1





bagno wc1



bagno wc1





lavanderia



camera L2





camera L2

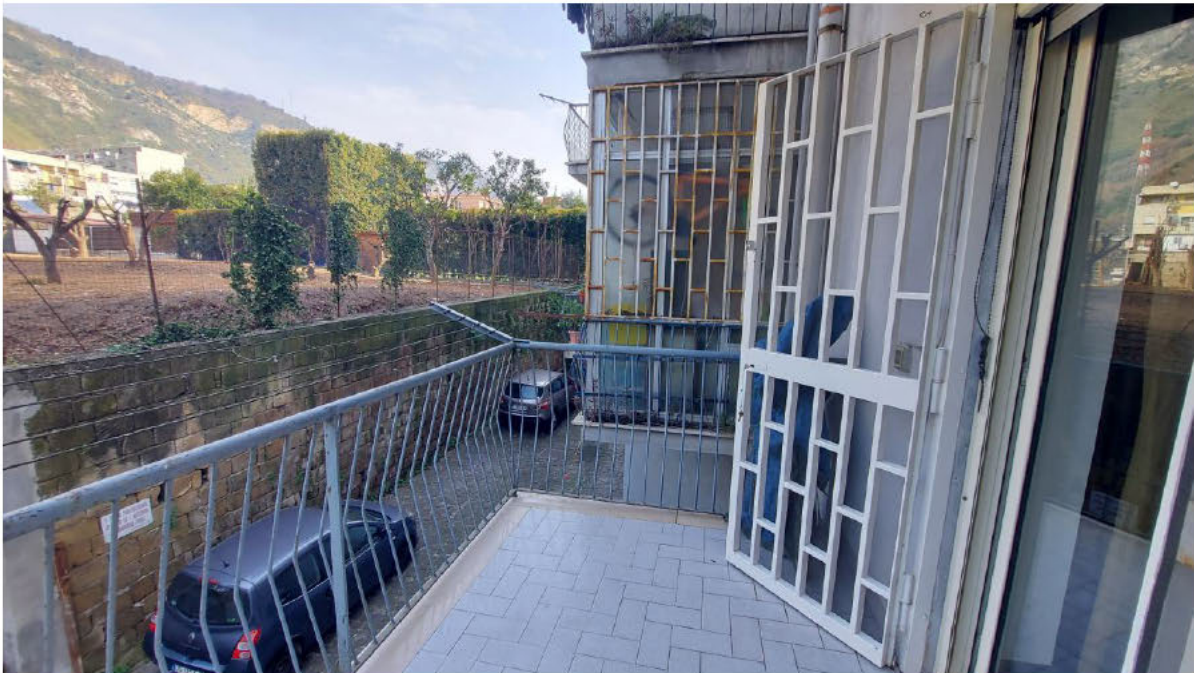


bagno wc 2

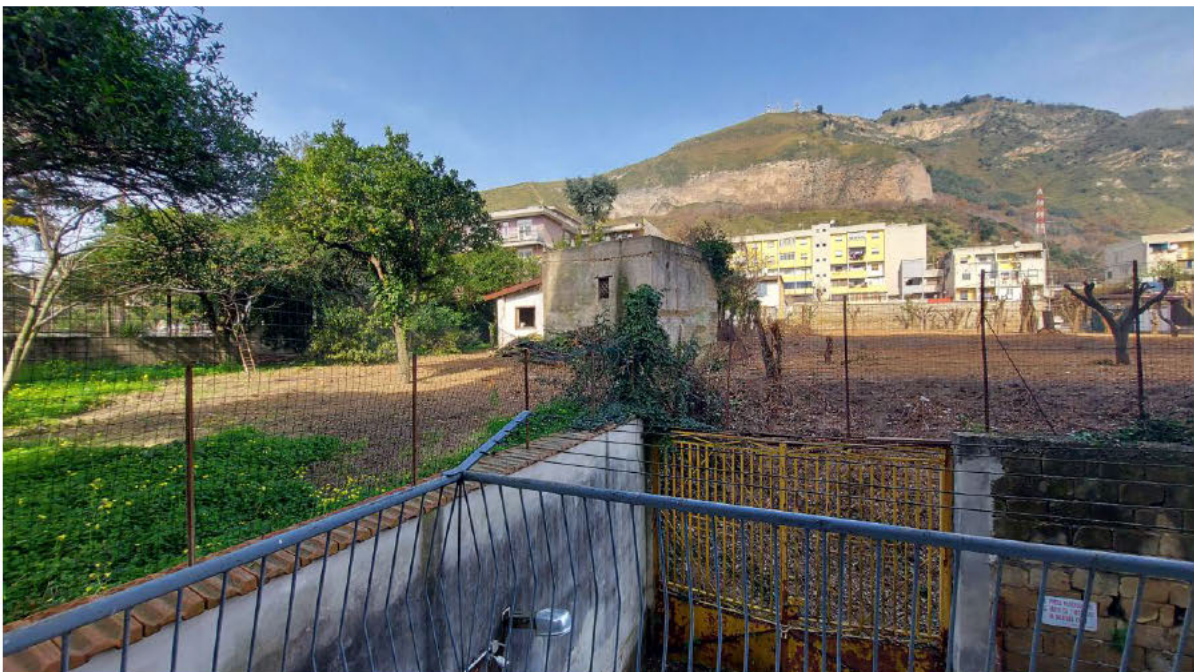


bagno wc 2





balcone BL2



balcone BL2 - affaccio su area condominiale retrostante e altra proprietà



QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

"sez. SOC foglio 4 p.lla 326 sub. 12, Z.C. 5, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, sup. catastale tot. 131 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 125 mq R.C. euro 557,77. VIA FILIPPO BOTTAZZI n. 60 Interno 6 Piano 1 ".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 326 del foglio 125, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto di compravendita datato 17/02/2010 rep. 99472 con cui l'esecuta acquista la piena proprietà del bene.

Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari, ovvero comune censuario, foglio, particella e sub.

Le variazioni riguardano:

09/11/2015 superficie di impianto (relativa alla planimetria presentata il 02/02/2010);
02/02/2010 variazione diversa distribuzione spazi interni - variazione toponomastica;
01/01/1992 variazione quadro tariffario.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, planimetria catastale attuale e storica)

I dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza della debitrice.

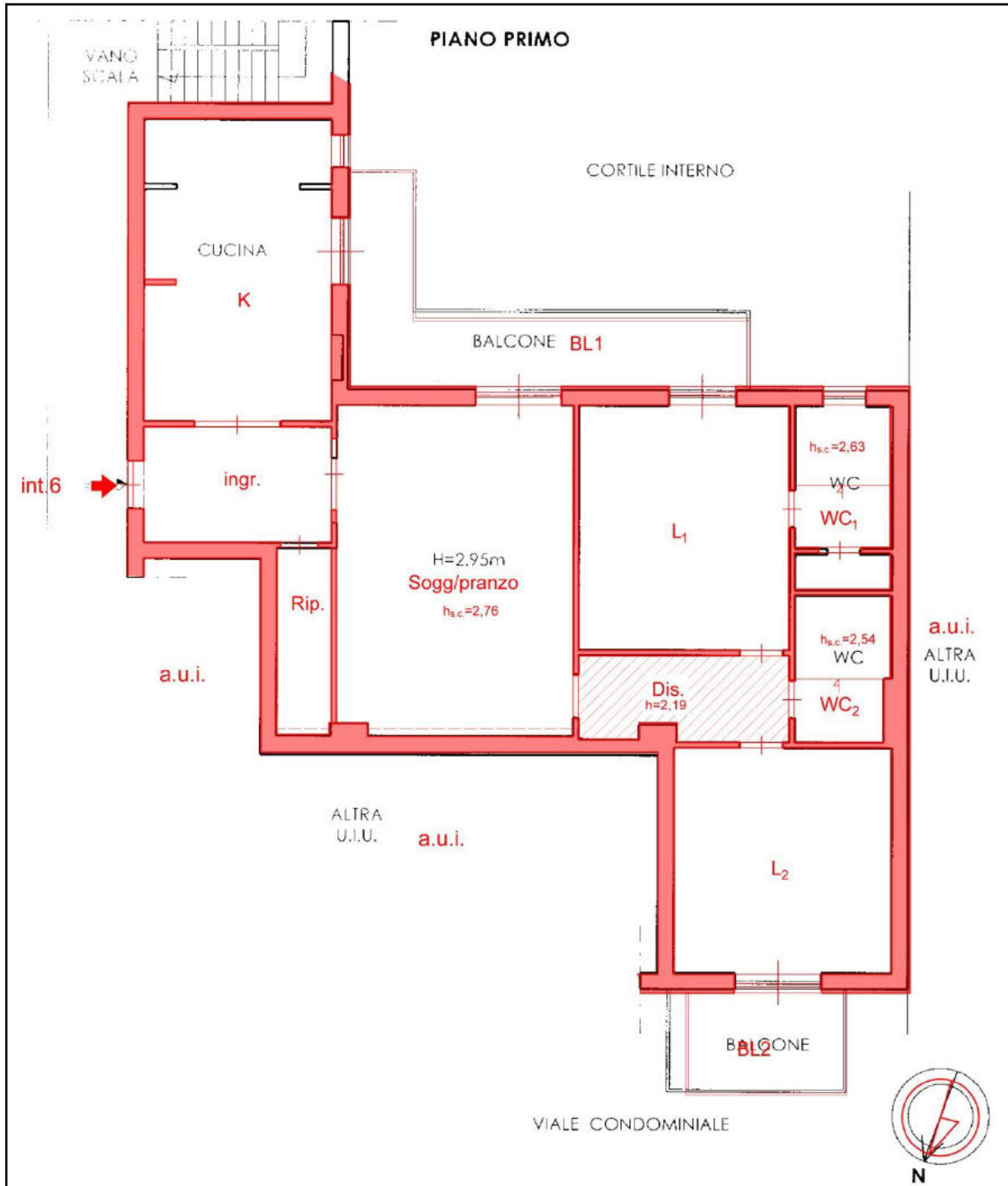
In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale datata 02/02/2010, a meno di alcune discrasie.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, si evince che lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni e della presenza del soppalco/ripostiglio nel disimpegno.

(All. 7 confronto planimetria catastale attuale - stato luoghi)





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

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.



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

(All. 8 risp. Comune di Napoli)

Altresì la superficie catastale totale (131 mq) indicata nella visura del cespite è pressoché conforme alla superficie commerciale totale (132 mq) calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, a meno di una lieve discrepanza (1 mq) trascurabile.



QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: appartamento

Piena proprietà di appartamento tipo civile di medie-grandi dimensioni, ubicato nella città di Napoli, quartiere Soccavo, alla via Filippo Bottazzi n.60, (già via Emanuele Gianturco), Int. 6 Piano 1, facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra in parco Condominiale, con posto auto nel cortile condominiale a turnazione mensile.

L'appartamento, dotato di doppia esposizione nord-sud, è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno/pranzo, ripostiglio, disimpegno, due camere, due bagni, piccola lavanderia e due balconi. Confina a nord con cortile condominiale, a nord-est ed est con a.u.i. (stesso fabbricato), a sud-est con pianerottolo comune, a sud con vano scala e cortile condominiale ed a ovest con altra proprietà.

Superficie commerciale totale di 132,00 mq

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 4 p.IIIa 326 sub. 12, Z.C. 5, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, sup. catastale tot. 131 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 125 mq R.C. euro 557,77. VIA FILIPPO BOTTAZZI n. 60 Interno 6 Piano 1.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di un soppalco/ripostiglio nel disimpegno.

Il fabbricato dov'è ubicato il cespite staggito è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, in forza del titolo abilitativo quale Licenza Edilizia n. 1093 rilasciata dal Comune di Napoli in data 07/11/1962 pratica 743/60 (allegata alla prat. 301/61) richiesta dall'Impresa costruzioni Francesco Graziani per "*la costruzione di un fabbricato alla via Emanuele Gianturco - Soccavo*". Non essendo stati reperiti i grafici della Licenza da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegare agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale storica, datata 28.12.1962, che in linea con la data di costruzione del fabbricato, risulta essere la planimetria originaria. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi risulta difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, diversa rappresentazione della parete nord dell'immobile, diversa rappresentazione dei balconi, presenza del soppalco/ripostiglio nel disimpegno.

Le difformità relative alla diversa rappresentazione dell'immobile non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "*tolleranze costruttive*", ai sensi del comma 1 dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001.



Per la diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 e aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA.

Altresì è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione del soppalco/ripostiglio del disimpegno e della controsoffittatura dei locali bagni la cui altezza netta sottostante non soddisfa i requisiti previsti dalla normativa vigente ai sensi dall'art. 43, comma 2 lett. b) della Legge 457/78 e s.m.i.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Sussiste immobile condominiale locato, la cui rendita annuale spettante al cespite staggito è pari a 192,33 €.

Vi sono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà euro 299.475,59

PREZZO BASE CORRETTO euro 275.800,00



QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (06/03/2019) ed l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore dei debitori è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza debitrice:

- con atto di compravendita del 17.02.2010 rep. 99472 racc. 38199 per notaio dott.ssa [REDACTED] trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 19.02.2010 r.g. 4669 r.p. 37662899, l'esecutata _____, coniugata in regime di separazione di beni, acquista la proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile *de quo* da [REDACTED] coniugata in regime di comunione di beni, proprietaria dell'intero cespite quale bene personale.

Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato.

(All. 9: Atto D'Anna 2010; nota di trascrizione)

Titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio:

- con atto di compravendita del 30.03.1995 rep. 132292 per notaio dott. Alfonso Monda, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 31.03.1995 r.g. 5810 r.p. 3953, [REDACTED] acquista piena proprietà per la quota di 3/3 dell'immobile *de quo* [REDACTED] proprietaria della quota di 2/3 dell'intero, [REDACTED] proprietaria della quota di 1/3 dell'intero.

Gli identificativi catastali e l'ubicazione del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato.

Nell'atto si precisa che "[REDACTED] ... è intervenuto nell'atto per prestare fidejussione nei confronti dell'acquirente per ogni caso di evizione e/o molestia, obbligandosi a sollevarla da qualsiasi pretesa da parte di terzi".

(All. 10: nota di trascrizione Atto Monda)



QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente, effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, esaminati gli atti di provenienza inerenti il cespite pignorato, si evince che il fabbricato dov'è ubicato il cespite staggito è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, in forza del titolo abilitativo quale Licenza Edilizia n. 1093 rilasciata dal Comune di Napoli in data 07/11/1962 del pratica 743/60.

La sottoscritta con tali informazioni ha presentato, presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", istanza al fine di ottenere riscontro. L'ufficio rinviene nei propri schedari la scheda tecnica riepilogativa delle fasi dell'istruttoria pratica n.743/1960 (allegata alla prat. 301/61) corrispondente alla Licenza Edilizia n. 1093 rilasciata dal Comune di Napoli in data 7 novembre 1962 su richiesta dall'Impresa costruzioni Francesco Graziani per "*la costruzione di un fabbricato alla via Emanuele Gianturco - Soccavo*". Altresì l'ufficio, pur comunicando la sussistenza del titolo edilizio, è impossibilitato a fornire copia degli atti richiesti poichè non rinviene il fascicolo inerente il cespite in esame.

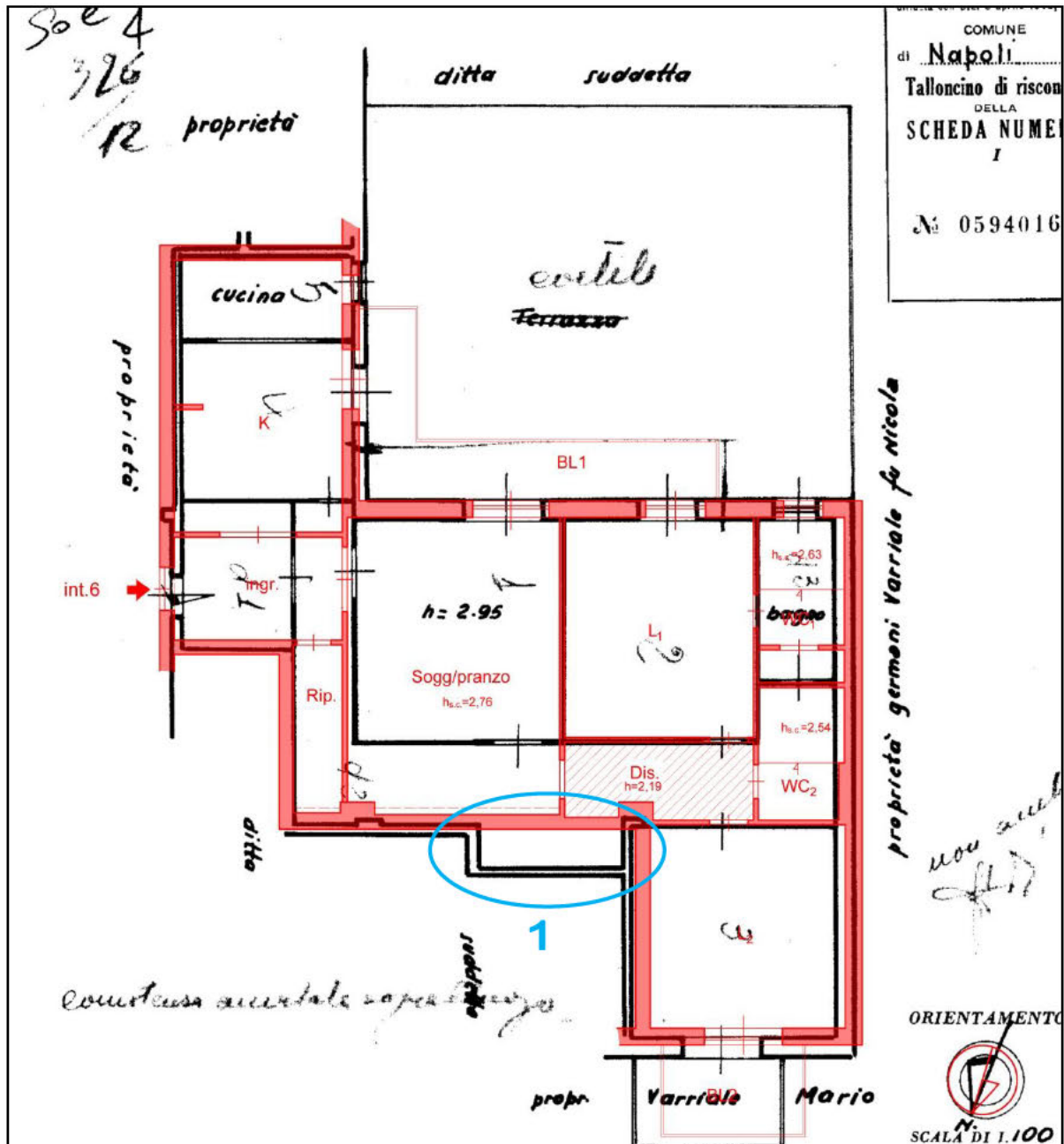
L'ufficio non rinviene pratiche di abitabilità/agibilità rilasciata per il fabbricato del cespite *de quo*.
(All. 11: risp. Edilizia Privata; scheda n. 743/60)

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

Non essendo stati reperiti i grafici di detta Licenza da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegata agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria storica, datata 28.12.1962, che in linea con la data di costruzione del fabbricato, risulta essere la planimetria originaria. Rispetto alla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale che non fa sovrapporre alcuni muri perimetrali, lo stato dei luoghi risulta difforme in ordine alla:

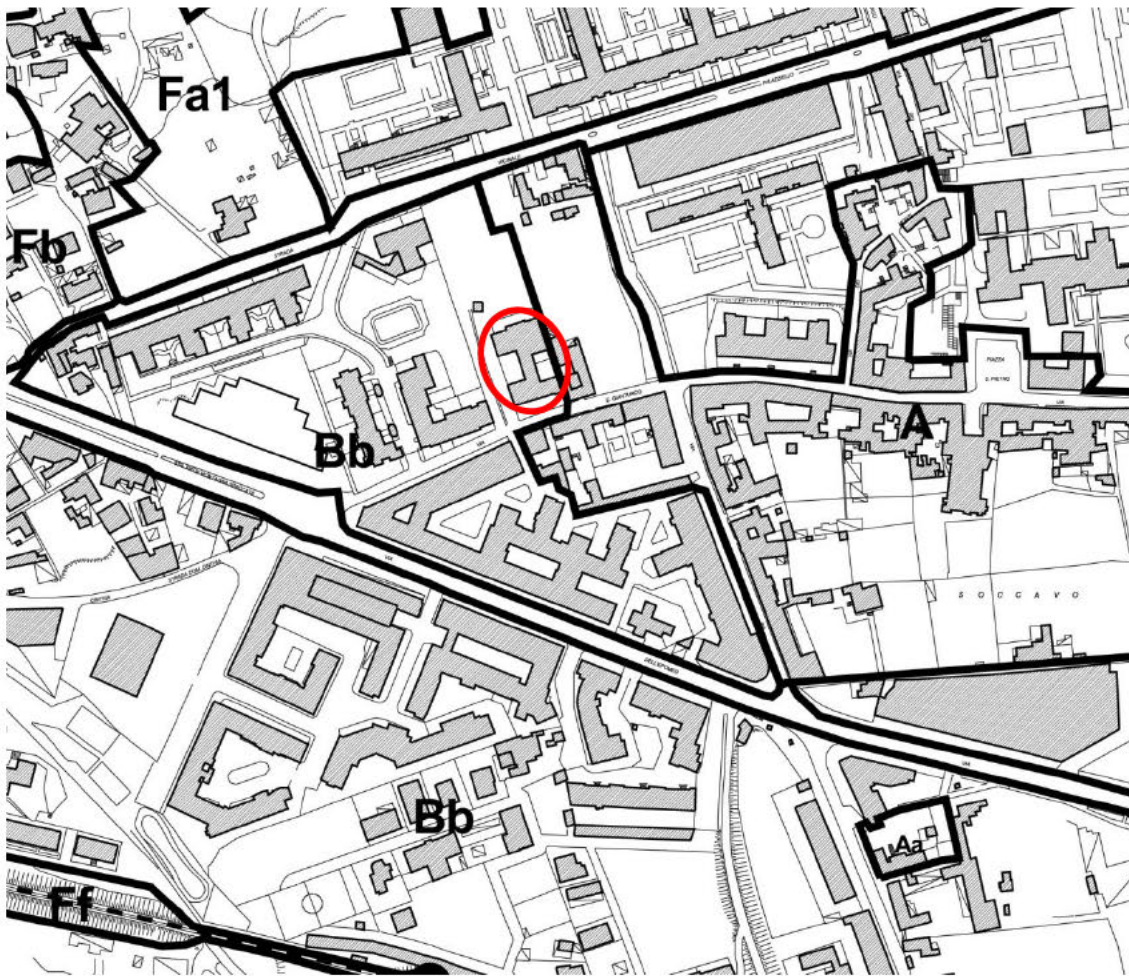
1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. diversa rappresentazione della parete nord dell'immobile (1);
3. diversa rappresentazione dei balconi;
4. presenza del soppalco/ripostiglio nel disimpegno.





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

Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.12, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona B "Agglomerati urbani di recente formazione" sottozona Bb "Espansione recente".



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 12 - individuazione fabbricato cespite

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica *all'art. 33, parte I Disciplina Generale - Norme d'Attuazione (N.T.A.) della Variante al Piano Regolatore Generale*, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Le differmità relative alla diversa rappresentazione dell'immobile (punti 2 e 3) non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti nelle "*tolleranze costruttive*", ai sensi del comma 1 dell'art.34-bis. del D.P.R. 380/2001.

L'intervento che ha condotto alla diversa distribuzione degli spazi interni, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederlo, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA. Come detto in precedenza, a seguito di istanza presentata al Comune di



Napoli "Servizio Edilizia Privata", a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, stimando un costo complessivo di circa **3.000,00 euro**, previo **aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 euro**.

Per quel che concerne il soppalco/ripostiglio ubicato nel disimpegno così come realizzato non soddisfa i requisiti previsti dalla normativa vigente, in quanto l'altezza netta sottostante (pari a 2,19 m) risulta inferiore a 2,70 m, ossia quella abitabile fissata, per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2 lett. b) della Legge 457/78 e s.m.i. Stesso discorso vale per la zona dei locali bagni dove l'altezza netta tra il gradino e la controsoffittatura è inferiore a 2,70 m.

Nei suddetti locali si deve quindi **prevedere il ripristino dello stato dei luoghi** mediante eliminazione del soppalco/ripostiglio del disimpegno e della controsoffittatura dei locali bagni. Il costo a corpo per tali interventi si può stimare in **2.000,00 euro**, comprensivi di rimozione, manodopera, trasporto a discarica e smaltimento e ripristino stato dei luoghi.

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune Napoli, non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 12: Esito istanze Ufficio Condono/Antiabusivismo)



QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Al primo sopralluogo, il 24 febbraio 2023, si rinveniva la presenza dell'esecutata _____ che ci consentiva l'accesso al cespite oggetto del pignoramento, dichiarando di occupare l'immobile unitamente al marito ed alle figlie.

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico dell'esecutata dal quale risulta che è residente dall'22-01-2016 in Napoli, Quartiere Soccavo alla VIA FILIPPO BOTTAZZI Nr. 60 Pi. 1 Int. 6.

(All. 13 : certificato residenza)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**FORMALITÀ**

Dall'ispezione ipotecaria, effettuata in data 28/02/2023 presso la Conservatoria di Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, Pubblico ufficiale _____ Repertorio 99473/38200 del 17/02/2010. ISCRIZIONE del 19/02/2010 - Registro Particolare 1147 Registro Generale 4670. A favore di Unicredit Family Financing Bank s.p.a. contro _____ per un mutuo di 230.000,00 €, durata 30 anni, ipoteca 345.000,00 €, gravante sul cespite staggito. Iscrizione n. 4740 del 05/12/2017.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, Pubblico ufficiale _____ Repertorio 99473/38200 del 17/02/2010. ISCRIZIONE del 05/12/2017 - Registro Particolare 4740 Registro Generale 32277. A _____ contro _____ per un mutuo di 230.000,00 €, durata 30 anni, ipoteca 345.000,00 €, gravante sul cespite staggito. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1147 del 2010.
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

(All. 14: Ispezione ipotecaria)



VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica* (tav.11 foglio 12 variante PRG) coefficiente 1C.

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, paesaggistici ne altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Zona soggetta a *prospettiva sismica*.
- Oneri condominiali insoluti di circa 473,00 €.

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

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi 3.000,00 € (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni) e per ripristino dello stato dei luoghi per abusi non sanabili 2.000,00 euro (eliminazione del soppalco/ripostiglio del disimpegno e della controsoffittatura dei locali bagni);
- aggiornamento planimetria con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, 300,00 €;
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in 3.500,00 €;
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), stimate in 300,00 €.

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

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

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

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

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e



quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

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

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

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

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

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

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



QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato la [REDACTED] amministratore p.t. del condominio dov'è sito l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, il quale, alla data del 08.03.2023, ha fornito le seguenti informazioni:

1. "La quota annua per le spese di gestione ordinaria per l'appartamento in oggetto ammonta ad € 329,00.
2. Non sussistono opere straordinarie di notevole entità economica oggetto di approvazione assembleare alla data di redazione della presente.
3. Alla data odierna sono da versare le rate ordinarie e posti auto per i mesi del 2023 e intero 2022 per un ammontare complessivo di rate ordinarie e posti auto in turnazione di € 473,00 (S.E& O)
4. Non sussistono in atti procedure legali tra il condomino proprietario del bene in oggetto e il condominio; si attesta vieppiù che non sussistono in atti liti giudiziarie in cui il condominio di Via F. Bottazzi, 60 sta parte attiva o passiva;
5. Si allegano le tabelle millesimali (espresse nel riparto preventivo 2023 vigente) e copia del regolamento di condominio (di natura assembleare);
6. I posti auto adibiti a parcheggio sussistenti nella vanella condominiale sono di uso comune e in regime di turnazione mensile. Nell'attualità i posti a disposizione dei condomini sono 13 ma sussistono diritti reali limitati sul viale di transito e parcheggio (servitù di passaggio). Quindi 13 posti auto comuni su 37 aventi diritto.
7. Non esiste servizio di portierato (soppresso circa 30 anni fa); esiste un immobile condominiale (ex casa del portiere — 1° piano int. 5) identificato catastalmente come segue: Sezione SOC - Foglio 4 Part. 326, sub. 11, z.c. 5, Categoria A4 (RENDITA CATASTALE Euro 320,20). L'immobile condominiale è locato e produttivo di rendita annuale complessiva di € 7.200,00. L'importo della rendita annuale imputato all'app.to in oggetto (per mill. Tab. A 25,36) ammonta ad € 192,33 (annua).



(Informazioni aggiuntive)

Tra le parti comuni non é annoverato il lastrico solare di copertura (di proprietà esclusiva). Tra le parti comuni sussiste l'impianto ascensore (non sussiste separazione di proprietà); le unita imm. ri sono servite da impianti autonomi di riscaldamento (non esiste alcun impianto di riscaldamento centralizzato). I contratti di fornitura acqua (Per gli appartamenti) sono individuali (per singoli appartamenti)".

(All. 15: risp. amministratore, reg. condominio e piano di riparto tab. millesimali)



QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

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

La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

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

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, fascia periferica SOCCAVO NORD-EST, per la zona D26, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2600	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	3,5	5,2	L
Box	NORMALE	1100	1700	L	4,4	6,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2700	L	5,2	7,8	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, fascia periferica SOCCAVO NORD-EST, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.589	Valore medio Euro 2.118	Valore massimo Euro 2.647

Per la locazione

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 4,02	Valore medio Euro 5,39	Valore massimo Euro 6,76

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2022. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona per la medesima tipologia di immobile.

Paniere degli immobili campione:

Immobile 1 - Agenzia Immobiliare.it - via Filippo Bottazzi 60, Soccavo (stesso fabbricato del cespite staggito). Il cespite è ubicato all'interno di uno stabile al primo piano ed è composto da: ingresso sala da pranzo, 1 camere da letto, soggiorno, cucina, bagno con piatto doccia, doppia



esposizione, con balconi e finestre. Dotato un posto auto all'interno del parco, a rotazione. Riscaldamento autonomo. Superficie commerciale di 80 mq - Importo compravendita 195.000,00 €. Valore 2.437,00 €/mq.

Immobile 2 - Agenzia Immobiliare.it - via Filippo Bottazzi 53, Soccavo. Appartamento sito ad un primo piano composto da: ingresso in soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, vano lavanderia e due bagni. Gode di doppia esposizione con finestre che rendono l'immobile arioso e luminoso.- Superficie commerciale di 62 mq - Importo compravendita 150.000 €. Valore 2.419,00 €/mq.

Immobile 3 - Agenzia Immobiliare.it - Trilocale via Vicinale Croce di Piperno, Soccavo, appartamento di 100 mq interni immerso in un tranquillo parco privato con servizio di portierato. L'immobile è composto da un ampio ingresso, cucina abitabile, salone, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio. Situato al primo piano, l'appartamento gode di una doppia esposizione ad est ed ovest. Completa la proprietà un comodo posto auto condominiale. superficie commerciale mq 100. Importo compravendita 300.000 €. Valore 3.000,00 €/mq.

$(2.437,00 + 2.419,00 + 3.000,00) \text{ €/mq} = 2.618,00 \text{ €/mq}$

Si assumono:

- Per la vendita: 2.450,00 €/mq
- Per la locazione: 6,00 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

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

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

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

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

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

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 6,00 €/mq x 132,46 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (740,00 euro x 12 mesi) = euro 8.880,20

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



Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 8.880,20 = 1.776,00 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 8.880,20 - 1.776,00 = 7.104,00$$

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

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

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

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{7.104,00}{0,025}$$

$$V_m = 284.160,00 \text{ euro}$$

Metodo della stima diretta

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

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

- K_1 -TAGLIO. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato



tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

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

$$K_2 = 1,00$$

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

$$K_3 = 1,00$$

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

$$K_4 = 1,02$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

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

$$K_5 = 1,00$$

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

$$K_6 = 1,02$$



CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

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

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

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

$$K_7 = 0,90$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Il cespite non ha affacci diretti fronte strada, ma unicamente nel cortile condominiale. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

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

$$K_9 = 1,02$$

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

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,97$$

La superficie commerciale è pari a 132,46 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.450,00 €/mq.**

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

$$V_m = 2.450,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$



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

$$V_m = 2.450,00 \times 0,97 \times 132,46$$

$$V_m = 314.791,19 \text{ euro}$$

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

$$V_m = (284.160,00 + 314.791,19) \text{€} / 2$$

$$V_m = \text{euro } 299.475,59$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 299.475,59 / 132,46 \text{ mq} = 2.260,87 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **3.000,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni) e per ripristino dello stato dei luoghi per abusi non sanabili **2.000,00 €** (eliminazione del soppalco/ripostiglio del disimpegno e della controsoffittatura dei locali bagni); aggiornamento planimetria con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **300,00 €**; spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.500,00 €**; spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), stimate in **300,00 €**.

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

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

$$P = V_m - C - 5\%$$

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

$$C = \text{€ } 3.000,00 \text{ €} + \text{€ } 2.000,00 + 3.500,00 + 300,00 + 300,00 = \text{€ } 9.100,00$$

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

$$P = (\text{€}299.475,59 - \text{€ } 9.100,00) - 5\% = \text{€ } 275.856,00$$



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

V_m corretto = euro 275.800,00



QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale circostanza, in quanto la debitrice detiene la piena proprietà del bene oggetto della seguente procedura.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA

Si attesta che il creditore procedente ha depositato l'**estratto di matrimonio** dell'esecutata. La scrivente ha richiesto il documento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli alla data della stesura della seguente perizia.

_____ ha contratto matrimonio a Napoli in data 29/06/2007 con Savarese Ciro, dalle annotazioni marginali risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

(All. 16: estratto di matrimonio)

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** della debitrice dal quale si rinviene che è residente dall'22-01-2016 in Napoli, Quartiere Soccavo alla VIA FILIPPO BOTTAZZI Nr. 60 Pi. 1 Int. 6.

(All. 13: certificato di residenza storico)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., in data 10.04.2023 l'Esperto Stimatore trasmetteva la relazione a mezzo pec alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario.

(All. 17: Ricevute trasmissione perizia).

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



7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà euro 299.475,59*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 275.800,00*

Napoli, 07 aprile 2023

L'esperto

Arch.

(firma digitale)

