

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZ. CIVILE

G.E. dott. Salvatore Di Lonardo
Procedimento R.G. 597/2019


c/o


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU: arch. Luca Imparato

RELAZIONE TECNICA



I. PREMESSA	3
II. ACCERTAMENTI ESEGUITI	3
III. OPERAZIONI PERITALI	4
IV. RISPOSTE AI QUESITI	4
A.	4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC	4
B.	8
Identificazione e descrizione attuale dei beni	8
Identificazione Pregressa dei Beni	10
C.	12
Stato di Possesso	12
D.	13
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	
E.	15
Regolarità edilizia ed urbanistica	15
F.	18
Formazione di lotti	18
G.	18
Valore del bene e costi	18
V. STIMA FINALE dell'u.i. al netto delle decurtazioni.	
VI. CONCLUSIONI	24
APPENDICE	25



I. PREMESSA

Con provvedimento del 13 giugno 2020, notificatogli in data 23 giugno 2020, il Giudice dell'Esecuzione dr. Salvatore Di LONARDO nominava, lo scrivente arch. Luca Imparato professionista con studio in Casamicciola Terme alla Piazza Maio n°49, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7062, nonché nell'elenco dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.9607, "esperto estimatore" nella procedura espropriativa n. 597/2018 R.G.E., contestualmente alla nomina del Custode Giudiziario nella figura dell'avv. Livia ANTONAZZO.

Procedura espropriativa promossa da:

- **UBI BANCA S.p.A** (C.F. 03053920165), con sede in Bergamo alla Piazza Vittorio Veneto n°8, rappresentata e difesa dall'avv. PELUSO Giovanni Alberto con studio in Napoli Via Chiaia, 216.

Contro

➤ [REDACTED] :

➤ [REDACTED]

Per la quota di 1/1 dell'u.i. staggita.

Risultano intervenuti i seguenti creditori:

➤ [REDACTED]
F [REDACTED]

L'Ill.mo G. E. affidava allo scrivente l'incarico di fornire risposta ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

II. ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Ufficio Tecnico Erariale per l'acquisizione della visura planimetrica e ordinaria dell'u.i.
2. Conservatoria Napoli per visure ipotecarie;
3. Archivio Notarile per visione dei vari atti di compravendita ante ventennio.
4. Edilizia Privata del Comune di Napoli;



5. Agenzie immobiliari che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere, pertanto, a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto;
6. Anagrafe comunale.

III. OPERAZIONI PERITALI

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 03/09/2020 – come da raccomandata AR inoltrata alla esecutata dal Custode giudiziario.

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

IV. RISPOSTE AI QUESITI

A.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC

Il C.T.U. ha verificato la documentazione già depositata agli atti:

Si tratta di un certificato notarile redatto ai sensi dell'art.567 cpc dal dottor **Claudio CUSANI** notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, con studio in Solopaca (Bn) al Vico II Sant'Aniello n°4. Rilasciato in data 13/11/2019 e depositato in Cancelleria il 20/11/2019.

Tale certificazione, si estende ad un atto notarile relativo ad un periodo superiore ai venti anni, a ritroso dalla trascrizione del pignoramento:

Nel certificato notarile sono indicati le formalità risultanti dalle ispezioni delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie sull'immobile pignorato.

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso il legittimo proprietario.

- Il pignoramento è datato 12/07/2019 e trascritto il 23/09/2019.
- Il primo atto ante ventennio risale al 19/01/1989 (è un atto *inter vivos* a carattere traslativo: atto di vendita).



Con il certificato notarile non risultano allegati l'estratto catastale attuale e storico. I certificati anagrafici degli esecutati sono stati allegati successivamente.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Lo scrivente Ctu, ha acquisito il seguente titolo notarile:

Atto di compravendita per notar Italo PASOLINI del 19 gennaio 1989 (rep. 205449; racc. 15886), trascritto presso Ufficio Provinciale di Napoli 1, in data 15/02/1989, ai nn° 3537 del R.G e 2539 del R.P. (CFR. ALL.N°1 – ATTO DERIVATIVO).

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.

Dalle ispezioni ipotecarie relativamente all'appartamento staggito e a nome degli esecutati, estesa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, emerge quanto segue.

ELENCO DELLE FORMALITÀ

TRASCRIZIONI:

- 1) del 15/02/1989** - *Registro Particolare n° 2539 e Registro generale n° 3537.* Atto di compravendita datato 19/01/1989 del Notaio Italo PASOLINI di Napoli.

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

ultraventennale)

(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE E ROGITO ALL.N°1)

- 2) del 01/12/2008** al Registro Generale 48015 e Registro Particolare 32715. Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Napoli, Repertorio 1989/3914/97 del 15/03/1997. ATTO PER CAUSA DI MORTE – DENUNCIA DI SUCCESSIONE (SUCCESSIONE TESTAMENTARIA).



I venditori di cui al successivo punto 3), ovvero il marito, n°4 figli e n°1 nipote del *de cuius*, con presentazione e n°158, trascrivono a Napoli 1 la dichiarazione di successione del 15/03/1997 per l'eredità della *de cuius*, per la quota 1/2.

Denuncia di successione da parte [REDACTED]

(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.N°2).

- 3) del 19/01/2012** - *Registro Particolare n° 1327 e Registro generale n° 1631.*
Atto di compravendita datato 10/01/2012 Rep. 106352/65721, del Notaio ORSI Raffaele di Santa Maria Capua Vetere.

A favore di (acquirenti)

[REDACTED]

e
[REDACTED]

Contro (venditori)

[REDACTED] Codice [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO di COMPRAVENDITA deg [REDACTED]

(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.N°3)

- 4) del 19/01/2012** - *Registro Particolare n° 1328 e Registro generale n° 1632.*
Pubblico Ufficiale Notaio ORSI Raffaele di Santa Maria Capua Vetere, Repertorio 106352/65721 del 10/01/2012. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ



Accettazione dell'eredità da parte dei venditori di cui al punto 3), ovvero il marito, n°4 figli e n°1 nipote della *de cuius* per la quota di 1/2.

Accettazione tacita di eredità da parte de [REDACTED]
(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.N°4).

- 5) del 11/10/2013 – Registro Particolare n° 21648 e Registro generale n° 28185. DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE.

a favore

CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA Sede NAPOLI Codice fiscale 80015070636

contro

relativamente per la quota di 1/1 dell'u.i. pignorata.

Vincolo di natura giuridica
(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.N°5)

- 6) del 23/09/2019 – Registro Particolare n° 19602 e Registro generale n° 25882. Verbale di pignoramento notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO presso la CORTE D'APPELLO di NAPOLI in data 12/07/2019 rep. 16223/2019.

a favore

UBI BANCA SPA con sede in Bergamo (Bg) Codice fiscale 03053920165

contro

[REDACTED]
e
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PIGNORAMENTO ATTUALE
(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.N°6)

ISCRIZIONI:

- 7) del 19 gennaio 2012 – Registro Particolare n° 192 e Registro generale n° 1633. **Ipoteca volontaria di lire 300.000.000, derivante dal contratto di mutuo di lire 150.000.000.** Atto del Notaio ORSI Raffaele di Santa Maria Capua Vetere rep 106353/65722.

a favore (creditori di ipoteca)

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA con sede in Bergamo (Bg) Codice fiscale 03034840169

Contro (debitori di ipoteca)

[REDACTED]
e



relativamente per la quota di 1/1 in proprietà.

IPOTECA VOLONTARIA per MUTUO FONDIARIO
(CFR. NOTA DI TRASCRIZIONE ALL.N°7)

B.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il bene è ubicato nell'area rientrante nel "centro edificato" del quartiere di Barra (Napoli), dove nel corso del 1946-1947 la I.A.C.P., realizzò il complesso edilizio "Rione M. D'Azeglio", su progetto di Luigi Cosenza, Coen e Della Sala.

Quindi trattasi di primi esempi della "casa popolare" nell'area orientale di Napoli. In effetti è il periodo, che va dal Piano Regolatore Generale del 1946 all'ascesa di Achille Lauro avvenuta a cavallo tra il 1951 e il 1952. La linea guida delle case popolari, fu dettata proprio dal disegno politico del Piano Cosenza con interventi tempestivi volti a soddisfare le prime richieste di abitazioni.

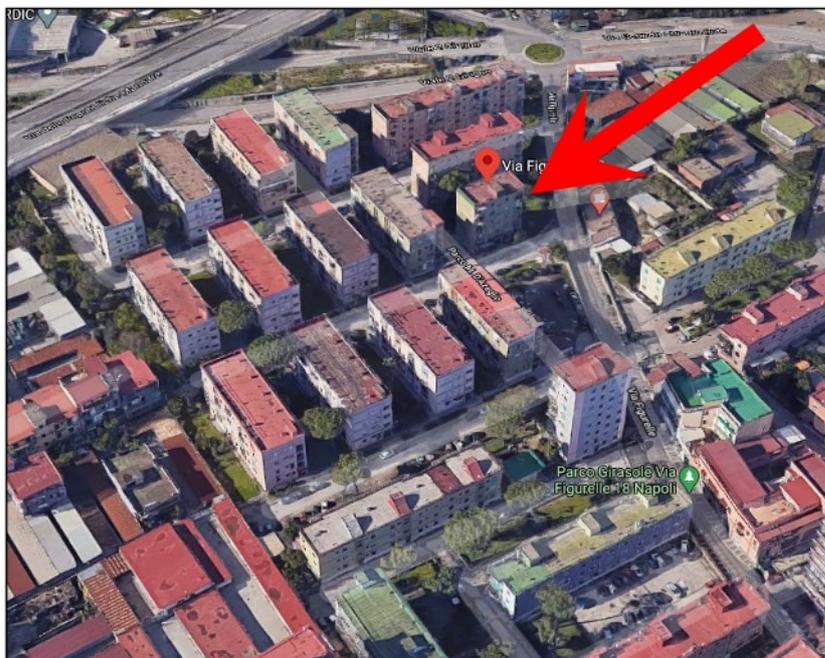


Foto n° 1: Vista del rione con la freccia indicante la palazzina ove è ubicata l'u.i. pignorata.

Il palazzo ove insiste l'u.i. si trova al civico n°22 di via Figurelle, isolato 7, II piano. Ha un sistema distributivo caratterizzato dalla sequenza immediata (senza mediazione dello spazio aperto) tra androne—scala—ballatoio ove sono posizionati in sequenza gli ingressi alle varie u.i.

L'edificio, attualmente si presenta in normali condizioni manutentive e risulta costituito in un condominio (così come tutto il complesso edilizio) a seguito delle varie vendite da parte della I.A.C.P. ai relativi assegnatari.

L'accesso all'immobile, posto al secondo piano, avviene tramite una rampa di scala che accede ad un lungo ballatoio ove sono posizionati i vari ingressi dell'u.i..

L'appartamento si sviluppa secondo la direttrice Nord-Sud, dove una stanza ad uso ingresso-disimpegno, funge da accesso a tutti i restanti quattro ambienti: sul lato dx, insiste una piccola camera ad uso stanza da letto, e più in avanti l'ingresso per la cucina-pranzo. Sul lato sx è posizionata la camera da letto principale e l'unico bagno.

Gli infissi sia interni che esterni sono in buono stato. È presente l'impianto luce, acqua e gas. Nel complesso le finiture sono buone segno di una abbastanza recente ristrutturazione. La superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a **63,00 m²** come calcolata al successivo quesito "G" pag.18, della presente relazione.

La foto n°2 qui accanto, rappresenta lo schema planimetrico attuale dell'u.i.



Foto n° 2: Schema planimetrico dell'u.i. staggita.

DATI CATASTALI

L'immobile è così riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli:
Sez. BAR; foglio 7; part. 485; sub 12; cat. A/3; vani 3,5.
Via Figurelle n°7 piano: 2.

CONFINI

Nord → cortile comune
Sud → ballatoio-ingresso condominiale;
Est → altra u.i.;
Ovest → altra u.i.

L'unica planimetria catastale è quella con data di presentazione 01/12/1951 a nome della IACP (**CFR. ALL.N°8**).

OSSERVAZIONI

Il bene pignorato è una u.i. posta in un organismo architettonico ad uso civile abitazione, facente parte di un aggregato edilizio più ampio costruito nel primo dopoguerra tra il 1946 e il 1947.

Il cespite è regolarmente censito al catasto fabbricati (NCEU), così come il fabbricato al NCT. È da aggiornare il numero civico.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 10/01/2012.

Il sottoscritto CTU ha verificato che i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) risultano corretti. Il bene è pertanto univocamente identificato.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Agli esecutati l'u.i. è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

19 Gennaio 1989:--- Atto di compravendita datato 19/01/1989 del Notaio Italo PASOLINI di Napoli, con il quale la I.A.C.P. di Napoli, vende ai suoi locatari,

[REDACTED] la piena proprietà del cespite oggetto di questa relazione.

26 Ottobre 1996:--- apertura della successione per il decesso della signora [REDACTED]. A seguito di ciò, rientra nella successione la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'u.i. in parola, secondo la seguente ripartizione:

al marito la quota di 1/6; ai n.4 figli e n.1 nipote la quota 2/30 cadauno. Infatti:

$$1/6 + 5*(2/30) \rightarrow 1/6 + 10/30 \rightarrow 1/6 + 1/3 \rightarrow 1/2.$$

01 Dicembre 2008:--- trascrizione a Napoli 1 della denuncia di successione del 15/03/1997 repertorio 1989/3914/97.

19 gennaio 2012:--- Atto di compravendita datato 10/01/2012 del Notaio ORSI Raffaele di Santa Maria Capua Vetere, co [REDACTED] e gli eredi di [REDACTED] vendono l'intera u.i. oggetto della presente relazione agli esecutati: [REDACTED]

[REDACTED] In tale circostanza i venditori, dichiarano con lo stesso notaio l'accettazione tacita dell'eredità.



OSSERVAZIONI

Secondo quanto risulta dall'atto di compravendita del 19/01/2012, sopra descritto e già in atti, il cespite oggetto di questa relazione è personale degli Esecutati e all'epoca dell'acquisto entrambi erano in stato civile libero. L. [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] con una terza persona così come risulta dall'estratto di matrimonio in atti e rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del Comune di Napoli in data 16 novembre 2020. Tra le annotazioni risulta che ha scelto il regime di separazione dei beni patrimoniali. M. [REDACTED] [REDACTED] come da certificato anagrafico del 16/11/2020 (CFR. CERTIFICATI ANAGRAFICI GIÀ IN ATTI ALL.N°14).

DIFFORMITÀ EMERSE DURANTE LE INDAGINI PERITALI

Alla data del sopralluogo, lo stato dei luoghi non è totalmente conforme con la planimetria catastale del 1951 e quella allegata al rogito del 19/01/1989. Si riscontrano infatti le seguenti tre diverse difformità:

- 1) l'ingresso era previsto come una porta-finestra, nel mentre ora la finestra non è presente (Cfr. lettera **A** nella foto 3).
- 2) Internamente è stato modificata la tramezzatura che divide la cameretta, la cucina e l'ingresso (Cfr. lettera **B** nella foto 3).
- 3) La cucina-pranzo, il terrazzino e la cameretta, erano previsti leggermente più ampi rispetto allo stato attuale.

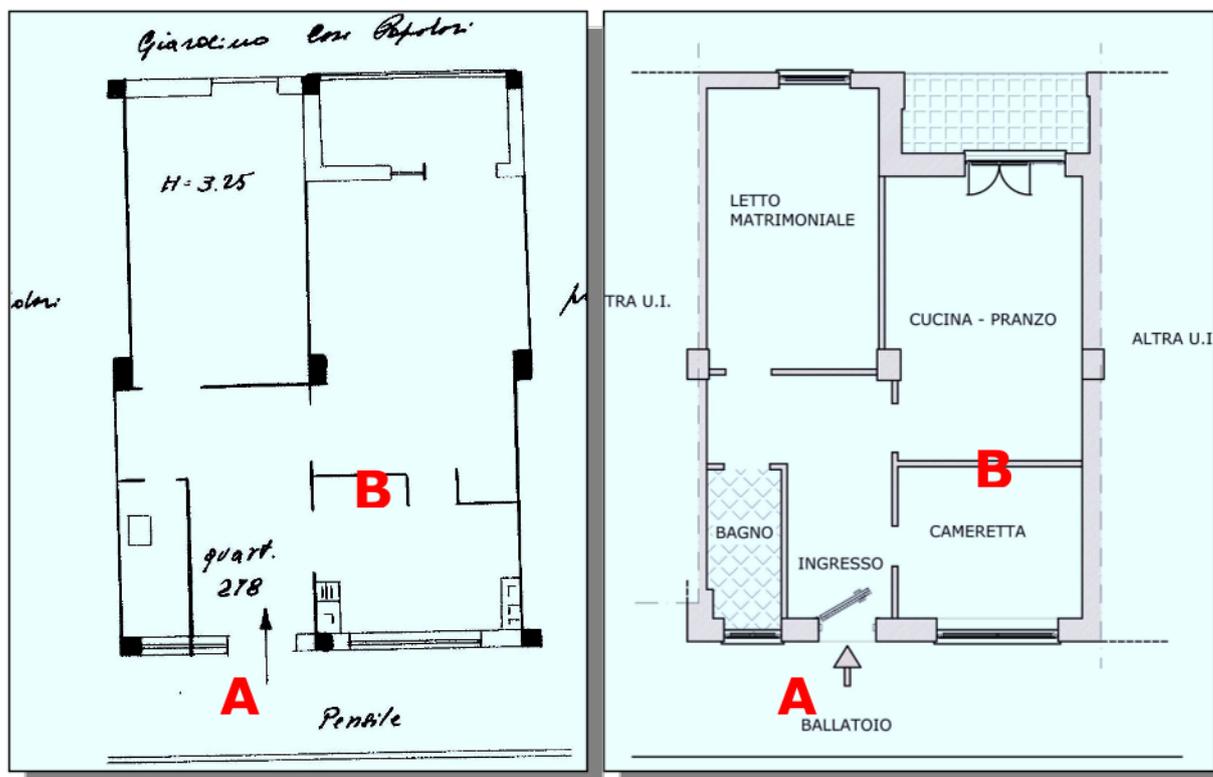


Foto n° 3: Criticità riscontrate nel raffronto tra la planimetria catastale (a sx) e lo stato attuale (a dx).

A parere dello scrivente, le anomalie geometriche rilevate, non sono violazioni e possono rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01e come modificato dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020. Quindi la situazione riscontrata, può essere regolarizzata ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR.380/01 e smi pagando una sanzione di € **1.000,00** previa presentazione della corrispondente pratica edilizia.

Dovrà inoltre essere predisposto un aggiornamento della planimetria catastale e numero civico con presentazione DOCFA, il cui costo è di € **700,00** compresa l'imposta di presentazione.

Tuttavia, la presenza delle suddette anomalie non costituiscono, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene purché, l'aggiudicatario provvedi a quanto sopra.

Tutti i predetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base.

C.

STATO DI POSSESSO

L'u.i. pignorata appartiene in piena proprietà per la quota indivisa di 1/1, alle seguenti persone fisiche:

- [REDACTED] (diritto di usufrutto - quota 1/10).
- [REDACTED] (nuda proprietà per la quota di 1/10 e proprietà per la quota di 9/10).

L'immobile è occupato dalla [REDACTED] e alle date dei sopralluoghi, lo scrivente Ctu ha incontrato sempre e solo lei con la prop [REDACTED]

STIMA DEL CANONE LOCATIVO MEDIO.

Le caratteristiche dei cespiti qui in parola, rendono gli stessi ad una destinazione locativa del tipo "residenziale". L'analisi di mercato quindi è stata effettuata attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione.

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il valore locativo di un bene immobiliare, come quello in parola, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un



massimo alla sua formazione. Individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il valore più alto, sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di 'apprezzabilità'.

Da quanto sopra, è emerso che gli operatori del settore indicano un prezzo locativo medio di 400 € mensili pari a **6,35 €/m²** che mentre i dati ufficiali prevedono i seguenti valori:

Listini	Valori Locazione (€/mq x mese)	
	min	max
1) Agenzia del Territorio-OMI. Anno 2020 - I Semestre. Con Fascia/zona: E38 Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)	3,50	5,30
2) Borsino Immobiliare.it	2,57	4,32
3) quotazionimetroquadro.it	4,00	
Valori Min e max	2,57	5,30
Valore medio tra il MIN e MAX	3,935	

Considerando l'apprezzabilità e le condizioni del bene qui in parola, si trova opportuno applicare il seguente valore locativo, dettato tra la media del valore massimo ufficiale con quanto reperito dall'indagine presso gli operatori del settore: $(6,35+5,30)/2 = 5,825$ €/m² ovvero **€/m² 6,00**.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale locativa (la sola superficie calpestabile), si ottiene un valore locativo mensile, per l'immobile in oggetto, che risulta pari a:

- **63,00 m² x 6,00 €/ m²= 378,00 € mensili.**

Canone locativo mensile: € 378,00.

D.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Nel corso del sopralluogo, è emerso che il cespite pignorato fa parte di un condominio e di un super-condominio, di conseguenza è presente un amministratore p.t. Da contatti intrapresi con lo stesso, risultano delle morosità (**CFR. ALL.N°10**), così come di seguito riportate:

- ➔ Conguaglio 2019 = **€ 2.734,90;**
- ➔ Esercizio ordinario 2020 = **€ 385,02**
- ➔ Esercizio straordinario 2019= **€ 83,38**



→ Gestione consortile ordinaria 2020= € 2.700,00.
Tot. € 5.903,30.

Esiste il Regolamento Condominiale, ma manca una regolamentazione delle aree comuni circa l'uso dei posti d'auto delle parti comuni. Tutto il parco ha il servizio di vigilanza di due turni di otto ore.

Si rileva, tuttavia, dall'esame della documentazione ipotecaria, un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza dell'immobile alla "Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile" del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA di cui alla trascrizione di atto amministrativo del 13/09/1934 ai nn. 28185/21648 del 11 ottobre 2013 (**CFR. ALL.N°5**). Come riportato dallo Statuto del Consorzio, scaricabile direttamente dal sito internet del Consorzio (<http://www.consorziobonificanapoli.it>): *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile..... Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di Bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della Regione."* Per quantificare con maggiore precisione l'ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all'immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n.4 - centro Direzionale Isola F2), ma non è stato possibile verificare la retta annuale per l'immobile in oggetto. In ogni caso, sempre secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, **tutti i pagamenti insoluti resteranno a carico dei precedenti proprietari, l'immissione in ruolo avviene all'atto dell'acquisto dell'immobile, alla registrazione della voltura catastale.**

Dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c., risultano pregiudizievoli ai debitori, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile



pignorato, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 1633/192 del 19 gennaio 2012;**
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 25882/19602 del 23 settembre 2019.**

OSSERVAZIONI

Dalla nota di trascrizione del 19/01/2012 (Registro Particolare n° 1327 e Registro generale n° 1631) relativamente all'atto di acquisto degli Esecutati del 10/01/2012 del Notaio ORSI Raffaele, alla sezione D (**CFR. ALL.N°3**) è indicato un procedimento giudiziario in corso. Ciò è nato probabilmente da una pendenza debitoria degli Esecutati verso l'I.A.C.P., che al 29 settembre 2012, ammonta ad **€ 47.694,88 (CFR. ALL.N°10)**. **Di questo debito non risulta iscrizione di ipoteca.**

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si reputa attendibile applicare una riduzione pari al 15% per tenere conto forfettariamente di tale mancanza.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione, quindi è libero da tali pesi, ovvero il diritto sul bene dei debitori non è di natura concessoria, ma è di esclusiva proprietà.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

E.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Ai fini della regolarità edilizia-urbanistica, si riscontra quanto segue.

La variante generale al P.R.G. del Comune di Napoli, individua la predetta area, come **Zona B** (Agglomerati urbani di recente formazione) art.31 e identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. In particolare tale zona è disciplinata dalle sottozone (art.32 della stessa variante al P.R.G.) che identificano i caratteri distintivi prevalenti che ne caso di specie è la **Sottozona Ba** – (Edilizia d'impianto) che identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Al fine dell'inquadramento territoriale, si riporta uno stralcio indicante la zona del PRG (**Cfr. Foto n°4**).



Quindi le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche. Interventi comunque da attivare mediante le corrispondenti procedure legittimanti in termini di Legge.

L'area rientra nella perimetrazione assoggetta a vincolo di cui all'art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) (Cfr. Foto n°5).

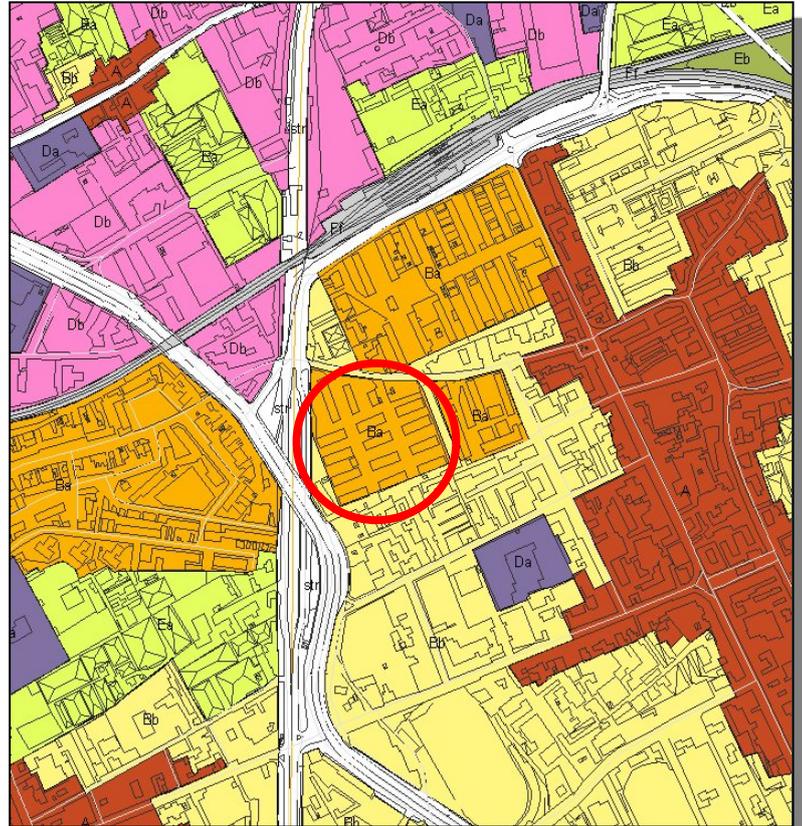


Foto n°4: Stralcio del PRG da cui si evince che il manufatto pignorato, nonché tutto il "rione Massimo d'Azeglio" (cerchio rosso) rientra nella Sottozona Ba - edilizia d'impianto art.32.

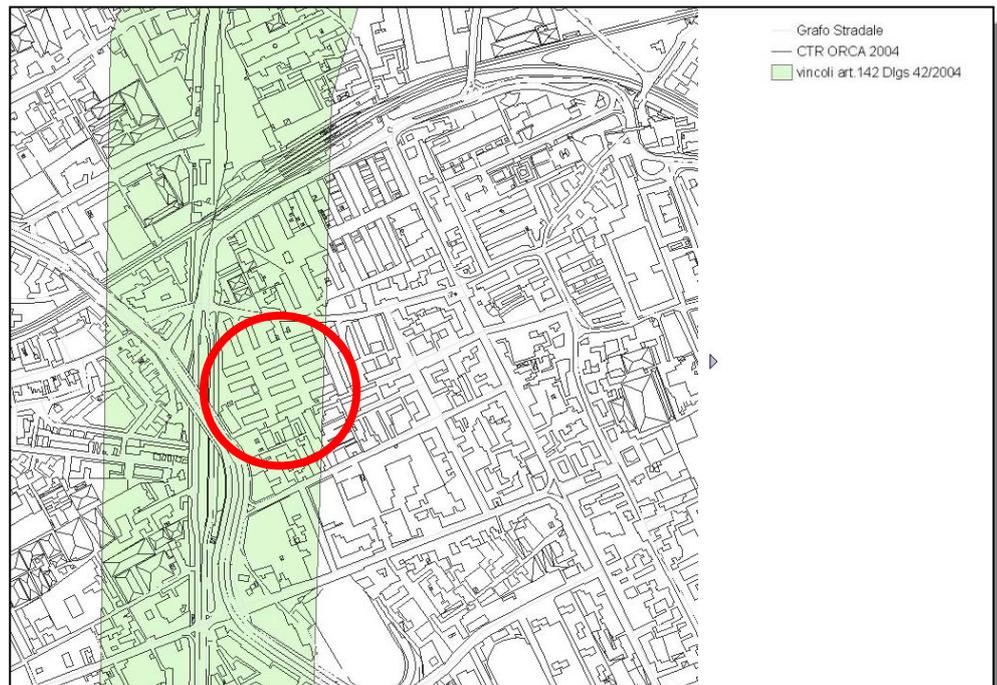


Foto n°5: Stralcio della perimetrazione di cui al vincolo art.142 del Dlgs 42/2004. Ben si vede che tutto il "rione d'Azeglio" (cerchio rosso) rientra in tale zona.

Il territorio comunale è anche dichiarato zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge in materia.

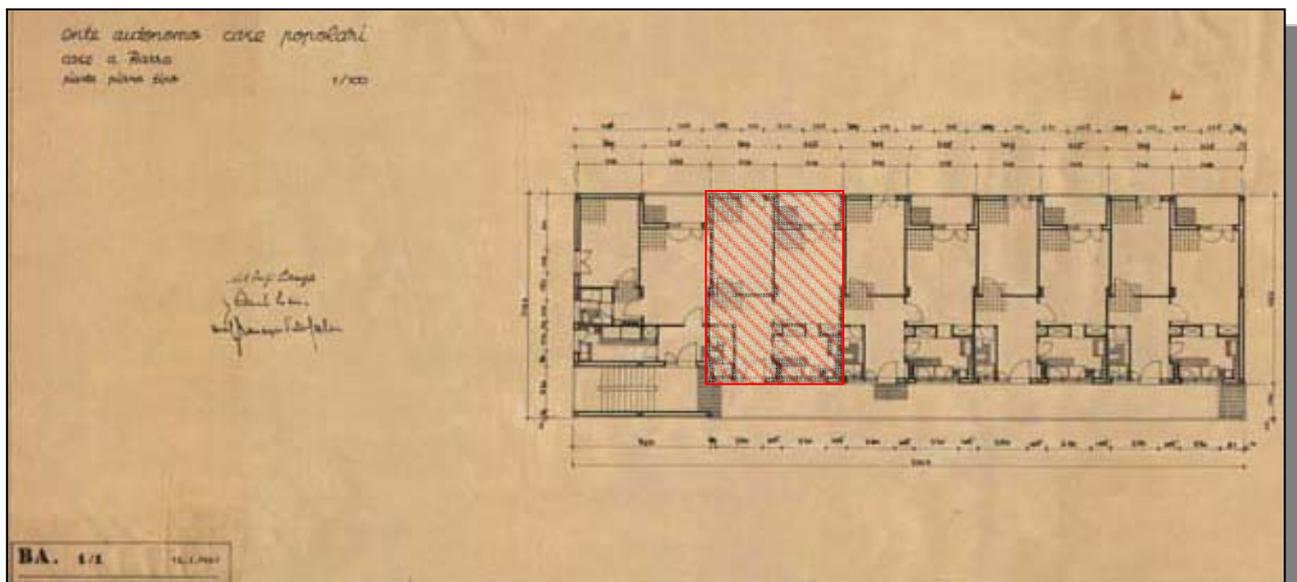
Ai fini della verifica della legittimità urbanistica del cespite staggito, lo scrivente ha presentato formale richiesto di accesso agli atti sia al Comune di Napoli, che hanno dato esito negativo, ma anche alla IACP Napoli ora ACER Campania. Questa in particolare, nonostante abbia inviato n°3 (tre) richieste via PEC, ha risposto in data 16/12/2020, dichiarando che il Rione D'Azeglio codice 9039, è stato edificato nell'anno 1948 ai sensi del D.Lgs 399/47 **(CFR. ALL. N°11)**.

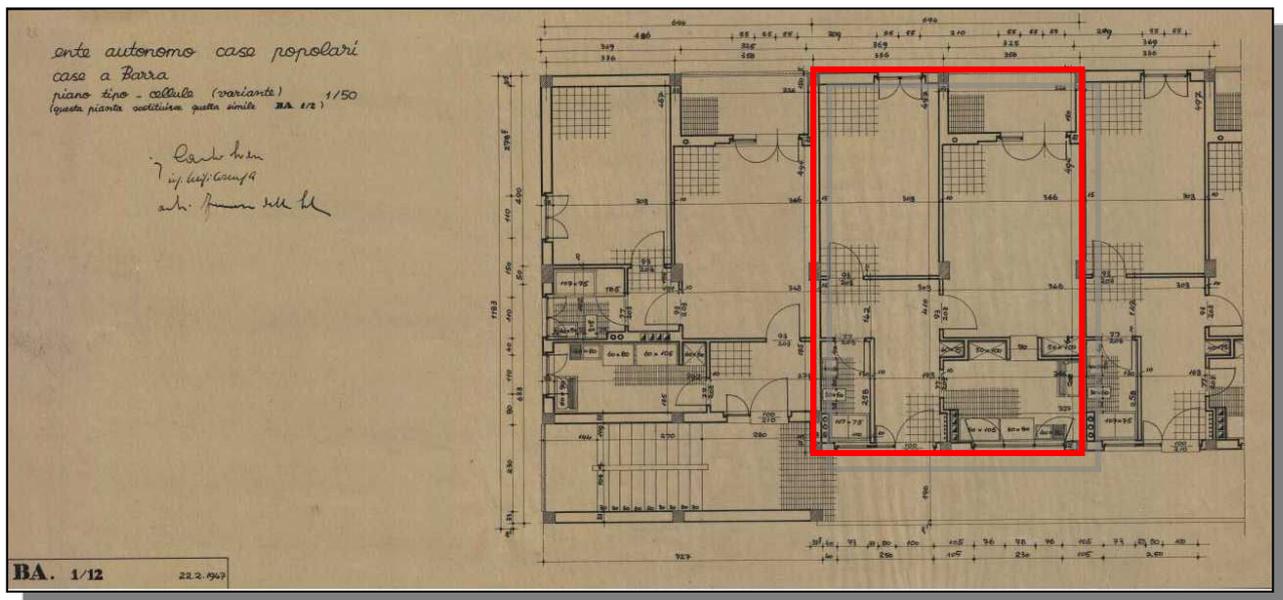
In ogni caso, visto anche come il P.R.G. disciplina l'area in questione, lo scrivente ritiene legittima l'u.i. qui in parola in quanto trattasi di un insediamento a carattere economico e popolare realizzato a seguito di una emanazione normativa incentivante la ripresa delle costruzioni edilizie.

Si evidenzia inoltre che, il "Rione Massimo d'Azeglio" è citato in testi e riviste della storia dell'architettura moderna, come primi esempi di casa popolare del dopoguerra **(CFR. ALL. N°12)**. Ciò che segue sono degli stralci del piano tipo e della "cellula abitativa" (rettangolo rosso), prelevati dal progetto originale dell'arch. Cosenza (archivioluigicosenza.it).

Non è presente l'attestato di certificazione energetica.

Nella fase di stima saranno quantificati i costi per l'acquisizione dello stesso attestato.





F.

FORMAZIONE DI LOTTI

L'u.i. pignorata, per la sua conformazione non è possibile dividerla in lotti. Pertanto sarà un lotto unico.

G.

VALORE DEL BENE E COSTI

VALUTAZIONE U.I.

La misurazione dell'immobile è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata: la Norma UNI 10750.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto pignorato.

Con i riferimenti di misurazione adottati e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a **63,00 m²** come di seguito specificata.

La superficie interna calpestabile al netto dei tramezzi e tompagni, oltre il balcone è stata così computata:

Ingresso	≠ m ²	10,295
cameretta	≠ m ²	8,449
Cucina-pranzo	≠ m ²	16,86
Letto matrimoniale	≠ m ²	14,58
Bagno	≠ m ²	3,495
Totale superficie (interna calpestabile)	≠ m²	53,679

La superficie convenzionale commerciale è stata ottenuta in accordo con la Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale", che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere eseguito con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- 35% dei patii e porticati;*
- 60% delle verande;*
- 15% dei giardini di appartamento;*
- 20% delle cantinole;*
- 10% dei giardini di ville e villini.*



Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o no allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o riduttivi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale”.

In definitiva abbiamo:

SUPERFICIE interna-calpestabile (Su)

➤ **Su** = 53,679 m²

SUPERFICIE LORDA (S_l) è data dalla somma di Su oltre quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005, ovvero:

➤ **S_l** = 53,679 + 1,77 (tramezzi) + 5,54 (tompagnature) = 60,99 m²

SUPERFICI ACCESSORIE (Sa)

➤ **Sa** = 35% di 4,50 m² (balcone chiuso su tre lati) = 1,575 m²

Quindi, si ha:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (S_c)

S_c = **S_l** + **Sa** = 60,99 + 1,575 = 62,565 m², che arrotondato diviene **63,00 m²**

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

- **Fase di studio dei dati storici:** I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato €/m²) e il prezzo unitario medio €/m²);
- **Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;



- **Fase di stima sintetica comparativa:** Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI

Considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, si sono rilevati, presso alcune agenzie in loco, i seguenti prezzi al m²:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
1) TECNOCASA	1000	1800
2) Progetto Casa	1300	1700
3) Tecnorete	1100	1600
Valori MIN E MAX	1000	1800

Mentre dai listini ufficiali, è emerso quanto indicato nella seguente tabella:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
1) Agenzia del Territorio-OMI. Anno 2020 - I Semestre. Fascia/zona: Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)	850,00	1.300,00
2) Listino ufficiale <i>Quotazioni Metroquadro</i> della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2020.	1.350,00	
3) Borsino immobiliare	787,00	1.199,14
Valori Min e max	787,00	1.300,00

Dalle due tabelle, si ha:

Il Prezzo unitario massimo → **1.800,00** €/m².

Il Prezzo unitario medio tra il valore medio delle due tabelle (1400,00 + 1043,50) → **1.221,75** €/m².

PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il prezzo di mercato di un bene immobiliare, quali quelli della presente stima, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il prezzo più alto realizzato in una



operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di 'apprezzabilità'.

Ne discende che, assegnato il valore unitario alla somma delle percentuali massime relative a ciascuna delle caratteristiche di 'apprezzabilità', è possibile comparare tali caratteristiche con quelle del bene oggetto di stima ricavando dalla somma di queste ultime un indice, minore della unità, che moltiplicato per il prezzo massimo registrato fornirà il valore ricercato.

I parametri, che contribuiscono alla formazione del prezzo di mercato e relative percentuali di incidenza sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere articolate in:

Caratteristiche posizionali estrinseche¹

Considerano: la qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, la qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia **(5-35%)**.

Caratteristiche posizionali intrinseche

Considerano: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità del vano **(5-25%)**.

Caratteristiche intrinseche o tecnologiche

qualità edilizia, tipologia, stato conservativo **(10-30%)**.

Caratteristiche produttive

considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale **(5-10%)**.

NEL NOSTRO CASO TRATTASI DI UNA U.I. SITA IN NAPOLI VIA FIGURELLE, ALL'INTERNO DEL PARCO MASSIMO D'AZEGLIO (QUARTIERE BARRA). L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA INGRESSO-DISIMPEGNO, DUE CAMERE, TERRAZZINO, CUCINA E BAGNO. È POSTO AL SECONDO PIANO DI UNO STABILE IN CEMENTO ARMATO. IL PARCO OFFRE UN SERVIZIO DI PORTINERIA E IL POSTO AUTO IN AREA CONDOMINIALE (NON REGOLAMENTATO). L'U.I. È IN DISCRETE CONDIZIONI.

Pertanto per le condizioni di cui sopra, sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

- 1. CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE 0,30**
- 2. CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,15**

¹ sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139)



3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,20**4. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,10**

COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) = (0,30+0,15+0,20+0,10) = 0,75.

Dunque l'incidenza assegnata alle caratteristiche di 'apprezzabilità' che individuano la qualità di tutti i beni oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo ci rende un coefficiente di adeguamento globale di **0,75** da cui il prezzo unitario in mq. Il prezzo unitario quindi discenderà dal predetto coefficiente applicato al prezzo unitario massimo riscontrato di cui sopra:

€/m² 1.800,00 x 0,75 = 1.350,00 €/ m².

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie commerciale calcolata in precedenza, si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a:

➤ **63,00 m² x 1.350,00 €/m² = 85.050,00 €**

FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia del bene oggetto di stima, il "procedimento sintetico" consente di individuare il "più probabile prezzo di mercato" come il prodotto del prezzo unitario medio in €/m² (media aritmetica dei prezzi reperiti), per la consistenza (in m²) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

➤ **63,00 m² x 1.221,75 €/ m²=76.970,25 €**

Difatti, il mercato indica i dati con estrema frequenza e la popolazione statistica dei dati stessi tende a distribuirsi con legge gaussiana; in tale eventualità e per dati contemporanei o recenti il valore più probabile sarà coincidente con il prezzo medio aritmetico e quindi più frequente.

In virtù di quanto detto si ritiene congruo attribuire un valore all'unità immobiliare, effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti:

(85.050,00 € + 76.970,25 €)/2

Così facendo si ottiene un valore di € 81.010,12 (Valore dell'u.i.).

V. STIMA FINALE dell'u.i. al netto delle decurtazioni.

Le spese indicate al quesito "D" sono pari a **€ 5.903,30.**

A queste si devono aggiungere la seguente decurtazione:



- a) Assenza della garanzia per vizi del bene venduto con riduzione pari al 15% del valore stimato = **€ 12.151,52**;
- b) Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) **€ 200,00**
- c) Riallineamento catastale con presentazione pratica DOCFA compresa l'imposta di presentazione della pratica **€ 700,00**

Totale = € 18.954,82. Quindi, decurtando tutte le spese di cui sopra, il valore dell'u.i. è pari a:

€ 81.010,12 - 18.954,82 = € 62.055,30 che arrotondato diviene: 62.000,00

Fermo restando le **criticità** riscontrate, il più probabile valore di mercato, dell'immobile sito in Napoli alla Via Figurelle n°22, isolato 7, piano 2, (Parco D'Azeglio a Barra) nello stato in cui si trova, riferito all'attualità e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima, basandosi sui dati ufficiali e da indagini di mercato anche verso operatori indipendenti, sarà di **€ 62.000,00**.

Si segnala una pendenza debitoria degli Esecutati verso l'I.A.C.P. (**CFR. ALL.N°10**), che al 29 settembre 2012, ammonta ad **€ 47.694,88**. **Di questo debito non risulta iscrizione di ipoteca.** Lo scrivente ha inoltrato invano allo stesso Istituto varie richieste di chiarimenti anche in merito alle eventuali azioni di rivendica delle somme. **Ma ad oggi tali richieste risultano inevase anche a causa delle note difficoltà di accesso agli Uffici pubblici.** Pertanto lo scrivente si riserva di integrare la presente al primo riscontro positivo.

VI. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n°25 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, lo scrivente ritiene di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferitogli e dei mezzi d'indagine avuti a sua disposizione, tenendo in debito conto tutto quanto osservato in serena coscienza, ai sensi della tecnica e in nome della verità. Rimane comunque a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento e grato per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 30-12-2020

Il CTU

arch. Luca Imparato
(firmato digitalmente)



APPENDICE

Elenco allegati (n.16):

- AII.1** Nota di trascrizione 3537/2539 - ATTO DERIVATIVO- Rogito notaio Italo PASOLINI datato 19/01/1989;
- AII.2** Nota di trascrizione 48015/32715 - denuncia di successione del 15/03/1997;
- AII.3** Nota di trascrizione 1631/13270 - ATTO DI ACQUISTO degli esecutati del 10/01/2012;
- AII.4** Nota di trascrizione 1632/1328 - accettazione di eredità contestuale alla vendita del 10/01/2012;
- AII.5** Stralcio della Nota di trascrizione 28185/21648 - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE del 11/10/2013;
- AII.6** Nota di trascrizione 25882/19602 Pignoramento attuale del 2019;
- AII.7** Nota di iscrizione Ipoteca per mutuo anno 2012 (MUTUO non pagato);
- AII.8** Planimetria catastale del 1951, estratto di mappa e visure Catastali;
- AII.9** Elenco morosità condominiali;
- AII.10** Morosità nei confronti dell'IACP;
- AII.11** Risultanze pratiche edilizie;
- AII.12** Documentazione storica sul Rione M. D'Azeglio
- AII.13** Rilievo grafico stato dei luoghi;
- AII.14** Certificati anagrafici già in atti;
- AII.15** Rilievo fotografico;
- AII.16** Attestazione di invio della relazione di stima (bozza e definitiva) alle parti.

Napoli, 30-12-2020

il CTU

arch. Luca Imparato
(firmato digitalmente)

