TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano

DIVISIONE ENDOESECUTIVA

TRA

R.G. 12932/2023

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura Martano nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 20.3.2024, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

RELAZIONE TECNICA

Il giudice conferiva all'Esperto Stimatore il seguente incarico:

1) L'esperto accerti la completezza della documentazione ipocatastale in atti relativa ai comproprietari dei cespiti, in relazione alla trascrizione dell'atto di divisione, sia in base alla documentazione in atti sia accertando l'inesistenza di formalità pregiudizievoli sia con ricerca per soggetto che per bene;
2) Dia conto della presenza/assenza di formalità pregiudizievoli sulle quote in capo ai comproprietari: indicando le relative formalità;
3) Accerti se vi siano state trascrizioni inerenti il cespite nel lasso di tempo tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione dell'avviso di vendita: indicando le relative formalità;
4) Dia conto nuovamente, in uno al custode, di eventuali variazioni dello stato occupazionale e di eventuali variazioni rilevanti sullo stato dei luoghi;
5) Evidenzi qualsiasi altra questione che possa influenzare la valutazione dei cespiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Oggetto del Giudizio di divisione endoesecutivo è il seguente compendio immobiliare:

1. APPARTAMENTO sito in Ercolano alla via Quattro Novembre n. 148 (già n.66), posto al terzo piano, int. 12, Scala A - di un fabbricato in muratura privo di ascensore, composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e un balcone, identificato al N.C.E.U.:
   - Foglio 11 - p.lla 1810 - sub 12 - cat. A/3 - Classe 3, Consistenza 5 vani - Rendita €335,70 – Superficie catastale (Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq) piano 3° - int. 12 - Indirizzo via IV Novembre n. 66 - in ditta [redacted] nata a Ercolano (Na) il 19.3.1944 per la quota di 3/9 di proprietà, [redacted] nata a Ercolano (Na) il 24.6.1955 per la quota 2/9 di proprietà, [redacted] nato a Ercolano (Na) il 23.6.1960 per la quota di 2/9 di proprietà, [redacted] nato a Ercolano (Na) il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

NOTE

Si evidenzia che nella domanda giudiziale relativa alla divisione giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16.4.2024 ai nn. 19246/15221, si riportano sia l'immobile Foglio 11 - p.lla 1810 - sub 12 sopra indicato, che l'immobile Foglio 11 - p.lla 1641 - sub 17. A tale riguardo si rappresenta che l'immobile al sub 17 (dal 21.5.2018 p.lla 1841 e non 1641 come da nota di trascrizione) non è più nella titolarità del sig. [redacted] secutato nella procedura esecutiva RG 495/14 dalla quale è scaturita la presente divisione endoesecutiva), poiché con Decreto di trasferimento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR\.II. di Napoli 2 il 27.10.2022 ai nn. 39602/51629, la quota di 2/9 della proprietà in capo all'esecutato veniva trasferita alla sig.ra [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Punto 1) dell'incarico

1) L'esperto accerti la completezza della documentazione ipocatastale in atti relativa ai comproprietari dei cespiti, in relazione alla trascrizione dell'atto di divisione, sia in base alla documentazione in atti sia accertando l'inesistenza di formalità pregiudizievoli sia con ricerca per soggetto che per bene.

Agli atti della procedura endoesecutiva si rinviene la certificazione notarile redatta dal notaio Dr. Giuseppe Di Transo in data 11 maggio 2018, già presente agli atti dell'EE.II. RG 495/14 e non aggiornata all'attualità, nella quale si riporta la provenienza in capo ai comproprietari in virtù di:

- Denuncia di successione

Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli 3 il giorno 8/10/2013, classificata al n.4392 del volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25/10/2013 ai nn.42651/31519.

a favore

[redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 19/03/1944 per la quota di 3/9;

[redacted] ata a Resina (oggi Ercolano) il 24/06/1955 per la quota di 2/9;

[redacted] ato a Resina (oggi Ercolano) il 12/01/1954 per quota di 2/9;

[redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 23/06/1960 per la quota di 2/9;

contro

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 14.10.1927 per la quota di 1/1;

immobile appartamento in Ercolano identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3° (immobile pignorato).

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto del Cancelliere del Tribunale di Napoli del 19/12/2017, repertorio n.8035/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5/1/2018 ai nn. 821/657.

a favore

[redacted] ata a Resina (oggi Ercolano) il 19/03/1944;

[redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 12/01/1954;

[redacted] ato a Resina (oggi Ercolano) il 23/06/1960;

contro

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 14.10.1927;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Atto di accettazione di eredità del notaio dr. Notaio Michele Nastri di Ercolano del 13/11/2013, repertorio n.9652, raccolta n.5164, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/11/2013 ai nn.48958/34149.

a favore

[redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 24/06/1955 per la quota di 2/9;

contro

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 14.10.1927 per la quota di 2/9;

immobile appartamento in Ercolano alla via IV Novembre n. 66, al terzo piano, identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3° (immobile pignorato).

Nella certificazione in atti inoltre, si risale al titolo derivativo anteriore al ventennio, in particolare, all'atto a rogito del Notaio Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia del 10/1/1994, repertorio n.18400, raccolta n.5496, registrato a Castellammare di Stabia il 31/1/1994 al n.379/1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/1/1994 ai nn.1016/848, con il quale sig. [redacted] nato a Resina (oggi Ercolano) il 14.10.1927, acquistava l'immobile pignorato, da [redacted] nata a Resina (oggi Ercolano) il 3.10.1940.

****

Punto 2) – 3) dell'incarico

2) Dia conto della presenza/assenza di formalità pregiudizievoli sulle quote in capo ai comproprietari: indicando le relative formalità;

3) Accerti se vi siano state trascrizioni inerenti il cespite nel lasso di tempo tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione dell'avviso di vendita: indicando le relative formalità;

Lo scrivente ha riscontrato i dati contenuti nella trascrizione dell'atto di divisione, la completezza della documentazione ipocatastale e della certificazione notarile in atti e ha effettuato le dovute indagini ipocatastali, con ricerca sia per soggetto che per immobile.

Con particolare riguardo al questi posto dal GE, si rappresenta che, in seguito alle indagini svolte, non si sono rinvenute ulteriori formalità/trascrizioni inerenti il cespite in oggetto nel lasso di tempo tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione della domanda giudiziale, oltre quelle di seguito riportate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili dell'UNEP di Udine, repertorio 2357 del 12/5/2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.6.2014 Registro Particolare 17631 Registro Generale 30249

favore I.N.P.S. Istituto Nazionale di Previdenza Sociale con sede a Napoli C.F. 80078750587 per la quota di 2/9 del diritto di proprietà

contro [redacted] (esecutato) nato a Ercolano il 12.1.1954 per la quota di 2/9 di proprietà.

Immobile (tra altri): appartamento in Ercolano alla via IV Novembre n. 66, piano 3, identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3°

Trascrizioni

Domanda giudiziale – Divisione giudiziale repertorio 3760 del 8.6.2023 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16.4.2024 Registro Particolare 15221 Registro Generale 19246

favore

[redacted] nata a Ercolano (Na) il 19/03/1944;

[redacted] ata a Ercolano (Na) il 24/06/1955;

[redacted] ato a Ercolano (Na) il 12/01/1954;

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 23/06/1960

contro

[redacted] nata a Ercolano (Na) il 19/03/1944;

[redacted] nata a Ercolano (Na) il 24/06/1955;

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 12/01/1954;

[redacted] nato a Ercolano (Na) il 23/06/1960

Immobile (tra altri): appartamento in Ercolano alla via IV Novembre n. 66, piano 3, identificato nel NCEU del comune di Ercolano al Foglio 11 p.lla 1810 sub 12 piano 3°

****

Punto 4) dell'incarico

4) Dia conto nuovamente, in uno al custode, di eventuali variazioni dello stato occupazionale e di eventuali variazioni rilevanti sullo stato dei luoghi;

In seguito all'accesso effettuato in data 19.6.2024, unitamente al custode giudiziario, si è preso atto che l'immobile è ancora condotto in locazione dal sig. [redacted] in virtù di contratto stipulato il 31.5.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5.6.2018, in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta 12.5.2014 (trascrizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del pignoramento del 10.6.2014 ai nn. 30249/17631), con un canone annuo di € 6.600,00. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (dal 1.6.2018 al 31.5.2022).

****

Punto 5) dell'incarico

5) Evidenzi qualsiasi altra questione che possa influenzare la valutazione dei cespiti.

Durante l'accesso si è verificato che non vi sono state variazioni dello stato dei luoghi, né nella tipologia, nè nella distribuzione interna, ad eccezione di un leggero degrado naturale per obsolecenza delle finiture superficiali che si manifestano attraverso alcune zone in cui sono presenti esfoliazioni a soffitto e piccole macchie. A tal proposito si allega repertorio fotografico che ritrae l'immobile allo stato attuale.

In considerazione dell'epoca della valutazione immobiliare (risalente al 2018) e di un leggero incremento dei valori immobiliari di zona, appare congruo effettuare un aggiornamento del valore di stima che di seguito si riporta:

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approch

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **94.00mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.650,00 valore max € 2.500,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.700,00 – € 2.000,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Napoli - 96 mq	€ 185.000,00	€ 157.250,00	€ 1.638,02	€ 1.927,08
N.2- Appartamento C.so Italia - 80 mq	€ 160.000,00	€ 136.000,00	€ 1.700,00	€ 2.000,00
N.3- Appartamento Via IV Novembre - 84 mq	€ 185.000,00	€ 157.250,00	€ 1.872,02	€ 2.202,38
Valori medi			€ 1.736,68	€ 2.043,15

La ricerca delle offerte di immobili nella zona a ridosso di via IV Novembre, evidenzia valori unitari medi di 1.700,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 2.000,00/mq (sul prezzo offerto).

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	185.000	185.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	96	84	94
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	1	1	3
Impianto ascensore	1	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	5	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	185.000,00	185.000,00
Data (mesi)	462,50	462,50
Superficie principale (mq)	1.927,08	1.927,08
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	3.700	3.700
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	185.000,00	185.000,00
Data (mesi)	-5.550,00	-5.550,00
Superficie principale (mq)	-3.854,17	19.270,83
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	7.400	7.400
Impianto ascensore	-12.500	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		-5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	30.000,00	-30.000,00
Prezzo corretto	**€ 199.329,17**	**€ 169.954,17**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.970,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 185.000,00**

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

√ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 850,00;

√ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;

√ costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;

√ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 4.500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

V= € 185.000,00 - € 850,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 4.500,00 = € 178.550,00

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

√ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

√ presenza di difformità da sanare;

√ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**

√ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

€ 178.550,00 x 15 % = € 26.782,50

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

V= € 178.550,00 - € 26.782,50 = € 151.767,50

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	**€ 152.000,00**

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 – Visure catastali ed Ispezioni ipotecarie

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 2 – Rilievo fotografico

Allegato 3 – Contratto di locazione

Allegato 4 – Corrispondenza amministrazione di condominio

Con osservanza

Napoli, lì 30 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009