

N.B. COPIA DI
CORTESIA.
PERIOLA
INVIATA TELE

TRIBUNALE DI NAPOLI

IL 06/06/2014
ASTE GIUDIZIARIE.it

5^ SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 1122/2011

G.E. Dott.ssa GIORGIA CARBONE

Promossa da:

[REDACTED] c/ [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Napoli, 20 Maggio 2014

Angela Scala
Stampa circolare: TRIBUNALE DI NAPOLI, 5^ SEZIONE CIVILE, ANGELA SCALA, 4899

ANGELA SCALA ARCHITETTO
Tel/fax 081-5798360
Cellulare 339-2627947
e-mail: angela.scala1@libero.it
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°7290
Materia penale: n°154
Specialista in Progettazione Urbana
Dottore di ricerca in Progettazione Urbana

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Espropriazione Immobiliare n° 1122/11

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa G. Carbone 5^a Sezione Civile Espropriazioni del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con ordinanza del 16/01/2014 la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Angela Scala con studio tecnico alla Via G. Ribera n° 5 (NA), iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 4839 e all'Albo dei C.T.U. in materia civile con il n. 7290, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare N° 1122/2011 promosso da [REDACTED] c/ [REDACTED]

All'udienza del 27/02/2014, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, composto dei 18 quesiti posti dalla S.V.I..

Il giorno 31/03/2014 alle ore 13:00, come regolarmente comunicato, a mezzo PEC del 13/03/2014 all'Avv. [REDACTED] in rappresentanza del creditore procedente, nonché creditore inter [REDACTED] ed a mezzo raccomandata A.R. del 12/03/2014 al debitore del procedimento in itinere, [REDACTED], la sottoscritta effettuava l'accesso sui luoghi, recandosi alla Salita Echia n. 8, piano primo; in tal sede, la C.T.U. incontrava la [REDACTED] che dichiarava di occupare l'immobile, da circa un mese, a titolo gratuito, e che consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali; dunque, la sottoscritta eseguiva un'attenta cognizione dell'immobile pignorato e, con l'aiuto del proprio ausiliario tecnico, procedeva ai rilievi metrici, altimetrici e fotografici dell'appartamento in esame (Cfr. All. 1 - *Verbale di accesso*).

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai diciotto quesiti esposti dalla S.V.I. del "Verbale di Conferimento di Incarico ex art. 568 c.p.c. e di Giuramento dell'Esperto".

Risposta ai quesiti

1. a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

La documentazione presente agli atti, riguardante l'immobile oggetto della presente Procedura Espropriativa, ovvero appartamento ubicato in Napoli alla Salita Echia n. 8, piano primo, risulta completa, a meno dell'atto di provenienza ultraventennale che la sottoscritta ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e del Certificato di Matrimonio [redacted] che la sottoscritta ha estratto presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli (Cfr. All. 2 - *Atto del Notaio* [redacted], rep. n. 41853, del 08/09/1966; All. 3 - *Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio*).

Tra i vari documenti in atti, è presente la certificazione notarile del Notaio [redacted] di Napoli, redatta in data 14/03/2012 e depositata in data 21/03/2012 attestante le risultanze, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, delle visure catastali, dei registri immobiliari e contenente il quadro sinottico della provenienza, nonché le formalità pregiudizievoli relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

La sottoscritta, inoltre, ha effettuato le visure ipotecarie per verificare la continuità dei passaggi di proprietà del cespite in esame e le iscrizioni e trascrizioni gravanti sullo stesso, fino al titolo ultraventennale, ovvero atto [redacted] rep. n. 41853, del 08/09/1966 (Cfr. All. 4 - *Ispezione ipotecaria*).

b) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

A partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento, trascritto in data 14/12/2011, sul cespite in esame risultano esclusivamente le seguenti formalità pregiudizievoli (Cfr. All. 4 - *Ispezione ipotecaria*):

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 28/05/2008, ai nn. 19850/3763**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [redacted] del 27/05/2008, a favore di [redacted], di Euro 122.865,00 a garanzia della somma mutuata di Euro 81.910,00, gravante sull'immobile in oggetto, di proprietà per la quota 1/1 di [redacted] ed identificato con i seguenti dati catastali: Sez. SFE, Fgl. 3, Part.IIa 200, Sub 16, Cat. A/5 (ad oggi A/4), Cons. 1,5 vani, Salita Echia n. 8, piano primo;
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare del 14/12/2011, ai nn. 33066/23457 a favore di** [redacted] **gravante sull'immobile in esame, sopra indicato.**

c) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Per una corretta identificazione del bene oggetto di esecuzione, sono state reperite presso l'Agenzia delle Entrate, l'estratto di mappa catastale, la visura storica e la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame (Cfr. All. 5 - *Stralcio di mappa catastale*; All. 6 - *Visura storica catastale*; All. 7 - *Planimetria catastale*).

d) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

La sottoscritta ha richiesto, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli, l'atto di provenienza ultraventennale, in quanto non risultante tra la documentazione in atti. Trattasi di atto di compravendita [REDACTED] p. n. 41853, del 08/09/1966, trascritto in data 26/09/1966, ai nn. 46611/32191 (Cfr. All. 2 - *Att* [REDACTED] *rep. n. 41853, del 08/09/1966*).

e) Acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una misura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

La sottoscritta ha recuperato presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli l'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, in quanto non presente tra i documenti in atti; da tale certificato si evince che la [REDACTED] nata a Napoli il 14/01/1978, [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio il [REDACTED] scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Cfr. All. 3 - *Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio*).

2. Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.

Come anticipato nella nota informativa, la C.T.U., in sede di accesso del 31/04/2014, ha incontrato la [REDACTED] che ha asserito di occupare, con i propri figli, l'appartamento in esame, da circa un mese, a titolo gratuito (Cfr. All. 1 - *Verbale di accesso*).

3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

L'unità immobiliare:

- è di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] (Cfr. All. 11 - *Atto del Notaio* [REDACTED] 4, del 27/05/2008).
- è ubicata nel Comune di Napoli alla Salita Echia n. 8;
- è sita al piano primo e consiste in una costruzione fatiscente, in muratura portante, su cui insiste l'ala posteriore di un corpo di fabbrica con accesso da Via Egiziaca a Pizzofalcone; tuttavia, risulta del tutto autonoma dallo stesso, in quanto dotata di accesso indipendente dal civico n. 8 di Salita Echia, mediante una scala di pertinenza dell'appartamento (Cfr. All. 8 - *Vista satellitare*);
- presenta la destinazione d'uso di "abitazione";
- presenta una superficie calpestabile di 67,47 mq ed un'altezza media di circa 3,00 m calcolata nel punto di chiave delle volte a botte (Cfr. All. 9 - *Grafico di rilievo*);
- confina a Nord-Est con Salita Echia, a Sud-Est con altra unità immobiliare, a Nord-Ovest con altra proprietà contraddistinta dal civico n. 9 (Cfr. All. 9 - *Grafico di rilievo*);
- è occupata dal [REDACTED], che vi abita, a titolo gratuito, con la propria famiglia;
- è costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, di cui una di passaggio, priva di apertura verso l'esterno ed un bagno; le due camere da letto sono separate da un tramezzo divisorio che si interrompe in prossimità dell'imposta della volta a botte insistente sui due vani; il soggiorno/pranzo, sormontato da altra volta a botte, è dotato di un balcone prospiciente Salita Echia, in direzione Nord-Est (Cfr. All. 9 - *Grafico di Rilievo*; All. 10 - *Documentazione fotografica*);
- il soggiorno/pranzo ed il bagno versano in stato di conservazione "normale" e presentano finiture "ordinarie"; il soggiorno/pranzo è dotato di pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in gres porcellanato, porte in legno, infissi in alluminio con scuri; il bagno presenta, a pavimento ed a parte (fino all'altezza di 2,20 m), piastrelle in ceramica di dimensioni (0,20 x 0,20) m; le due camere da letto, invece, versano in stato di conservazione "mediocre", considerate le finiture ed i fenomeni di degrado presenti nel secondo vano, in prossimità dell'ultimo tratto della volta a botte; tali ambienti, infatti, presentano finiture in stato di conservazione "mediocri" pareti tinteggiate, porta in legno e pavimentazione in marmettoni (Cfr. All. 10 - *Documentazione fotografica*);

- è dotata di impianto elettrico, idraulico, mentre non è dotata di impianto di riscaldamento né di impianto citofonico;
- essendo un'unità immobiliare indipendente, non è dotata di servizio di portineria, né, tantomeno, di ascensore;
- presenta una **superficie commerciale** di:

$$82,43 \text{ mq} + 0,25 \times (2,60 \text{ mq}) = \mathbf{83,08 \text{ mq}}$$

82,43 mq = superficie lorda appartamento

2,60 mq = superficie balcone

0,25 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone

calcolata quale somma della "superficie lorda" (comprensiva delle murature interne non portanti e, in misura ponderata, delle murature esterne e di quelle di confine), nonché della superficie "non residenziale", del balcone, che necessita di essere moltiplicata per un coefficiente tabellato (Cfr. All. 9 - *Grafico di rilievo*; All. 10 - *Documentazione fotografica*; Punto n. 7 relazione);

- è contraddistinta presso il N.C.E.U. alla Sezione SFE, Foglio 3, Particella 200, Sub 16, Zona Censuaria 12, Categoria, A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, piano 1, R.C. Euro 213,04, Salita Echia n. 8 (Cfr. All. 6 - *Visura storica catastale*).

4. Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti substati.

Di seguito si riporta il quadro completo della provenienza relativo al bene pignorato, di piena ed esclusiva proprietà [REDACTED] in separazione dei beni al momento dell'acquisto, riferito all'arco temporale tra la trascrizione del pignoramento (14/12/2011) ed il ventennio ad esso precedente:

- [REDACTED] nat [REDACTED] bene in esame era pervenuto in virtù di att [REDACTED] del 27/05/2008, trascritto in data 28/05/2008, ai nn. 19849/12895, per acquisto, in regime di separazione dei be [REDACTED]
Cfr. All. 11 - Att [REDACTED] rep. n. rep. n. 14804, del 27/05/2008);
- [REDACTED] l'immobile in esame era pervenuto in virtù di atto per Notaio [REDACTED] 999, trascritto in data 21/04/1999, ai nn. 8326/5216, per [REDACTED], nato :

- [redacted] immobile era pervenuto per succe[redacted] a [redacted] ed ivi deceduta il [redacted] ascritta in data 21/11/2008 ai nn. 46087/31143); tale successione è regolata da testamento olografo pubblicato [redacted] del 13/10/1998; per l'immobile in esame risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/07/2013 ai nn. 20255/15857, a favore [redacted] (Cfr. All. 4 - *Ispezione ipotecaria*).
- [redacted] immobile era pervenuto per succ[redacted] il [redacted] ed ivi deceduta il 20/04/1987 (den. n. 5822, vol. 3067, trascritta in data 04/11/1989 ai nn. 22839/14820); tale successione è regolata da testamento pubblico passato nel repertorio degli atti tra v [redacted] con verbale del 24/06/1987, trascritto il 22/07/1987 ai nn. 15840/10998; **si precisa che dalla ispezione ipotecaria conclusa in data 7/05/2014, non si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di Sci[redacted], nata a [redacted] ata a [redacted] Cfr. All. 4 - *Ispezione ipotecaria*).**
- Alla [redacted] l'immobile in esame era pervenuto in virtù di atto per [redacted] il 08/09/1966, trascritto in data 26/09/1966 ai nn. 46611/32191 (Cfr. All. 2 - *A [redacted] rep. n. 41853, del 08/09/1966*).

Sono state, inoltre, prelevate dalla sottoscritta presso il N.C.E.U. la visura storica catastale e la planimetria catastale interessanti l'immobile in esame (Cfr. All. 6 - *Visura storica catastale*; All.7 - *Planimetria catastale*).

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione identificano correttamente l'immobile, a meno della categoria catastale; infatti, nei suddetti documenti è riportata la precedente categoria dell'unità immobiliare A/5, in luogo dell'attuale categoria dell'unità immobiliare A/4.

6. *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo correnti.*

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale; quest'ultima, inoltre, riporta fedelmente lo stato dei luoghi rilevato (Cfr. All. 11 - Atto [REDACTED] rep. n. 14804, del 27/05/2008; All. 7 - Planimetria catastale; All. 9 - Grafico di rilievo).

7. *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene e/o non pignorate.

8. *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

L'immobile in oggetto non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, successivamente frazionata.

9. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

I dati riportati nella visura catastale risultano aggiornati ed individuano correttamente l'immobile; la planimetria catastale del bene è corrispondente allo stato dei luoghi rilevato (Cfr. All. 6 - *Visura storica catastale*; All. 7 - *Planimetria catastale*; All. 9 - *Grafico di rilievo*).

10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Da quanto si evince dalla Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, l'area in cui è sita la costruzione corrispondente all'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è definita **"Zona A" - Insediamenti di Interesse Storico** (Cfr. All. 12 - *Zonizzazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli*). Secondo la Classificazione Tipologica, tale costruzione fa parte delle **"Unità edilizia di base preottocentesche"** in particolare tra quelle **"originarie o di ristrutturazione a corte"**; inoltre, la zona in esame rientra nel perimetro del Centro Storico, in virtù del P.R.G. del 1972 (Cfr. All. 13 - *Classificazione Tipologica - Centro Storico della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli*).

11. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Dalle ricerche effettuate è emerso che il corpo di fabbrica di cui fa parte l'appartamento pignorato è classificato dal P.R.G. come **"Unità Edilizia di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"** (Cfr. All. 13 - *Classificazione Tipologica - Centro Storico della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli*); dunque, la data di costruzione del fabbricato risulta antecedente al 1935 (data dell'introduzione dell'obbligo della Licenza Edilizia sul territorio comunale napoletano). Tale condizione garantisce la legittimità dell'edificio e la relativa commerciabilità del bene in esame.

Inoltre, in sede di accesso, non è stato riscontrato alcun intervento abusivo.

12. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene in oggetto può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

- 13. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

L'immobile in esame è stato pignorato per intero.

- 14. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

L'appartamento in esame è abitato [REDACTED] che in sede di accesso ha asserito di occupare l'abitazione, da circa un mese, a titolo gratuito (Cfr. All. 1 - Verbale di accesso).

- 15. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile oggetto del presente Procedura non è occupato dal coniuge separato.

16. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Secondo la Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, l'area in cui è sito l'immobile, rientra tra le aree sottoposte a **Vincolo Archeologico** (Cfr. All. 14 - *Vincoli Ambientali ed Archeologici della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli*).

Per il **Piano di Zonizzazione acustica** (L.447/95), la suddetta zona fa parte della "**Zona IV**" (Cfr. All. 15 - *Piano di Zonizzazione acustica del Comune di Napoli*).

Inoltre, per i Vincoli Geomorfologici, la zona analizzata è definita "**area a bassa instabilità**"; tuttavia, la stessa, per quanto riguarda il *Rischio Frana PAI 2010*, ricade tra le zone di "**R4 rischio moto elevato**" (Cfr. All. 16 - *Vincoli Geomorfologici*).

L'ambito in esame, non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né usi civici interessanti l'immobile oggetto della presente Procedura Espropriativa.

Per l'appartamento in esame, non sussistono spese né oneri di natura condominiale, trattandosi di una costruzione indipendente sia dal corpo di fabbrica insistente sulla stessa, sia dalle costruzioni adiacenti.

17. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato del bene pignorato, si è ritenuto opportuno procedere preliminarmente alla *stima analitica* e

confrontare il valore ottenuto con i valori relativi ad immobili simili disponibili sul mercato della zona di interesse (*stima sintetica per confronto*).

La *stima analitica* del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività, ordinaria, futura, scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Nella particolare zona in cui si trova l'immobile oggetto dell'espropriazione (zona definita "centrale B 5" - dall'Agenzia delle Entrate), il canone di un immobile di categoria A/3 (di tipo economico), con similari dimensioni al bene in esame, può oscillare intorno a 500,00/750,00 € mensili; per risalire al canone di un'abitazione A/4 (di tipo popolare) come quello in esame, si moltiplicano i suddetti valori per un coefficiente di deprezzamento di 0,90; dunque, il canone di un immobile del genere, in condizioni ordinarie di mercato, varia tra 450,00/675,00 € mensili; tenuto conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame (distribuzione interna priva di disimpegno, unica esposizione, assenza di ascensore, difficile accessibilità) si ritiene opportuno deprezzare i valori del suddetto intervallo moltiplicandoli per un coefficiente pari a 0,70: 315,00/470,00 €; dunque, prendendo in considerazione il valore di **330,00 €** mensili, il conseguente reddito annuo lordo risulta **3.960,00 €** (Cfr. All. 17 - Banca dati quotazioni immobiliari - OMI - Agenzia delle Entrate).

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere si aggirano intorno al 30% del reddito lordo.

Il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a 2.772,00 €.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili tra i seguenti limiti: centri di grande dimensione min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83), tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione in questo caso si può assumere pari a 2,8%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V = 2.772,00 \text{ €} / 0,028 = \mathbf{99.000,00 \text{ €}}$$

La *stima sintetica* è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo attuato personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli. Inoltre, validi indicatori sono stati i dati ottenuti dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate che gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Cfr. All. 17 - Banca dati quotazioni

immobiliari - OMI - Agenzia delle Entrate); coerentemente con le considerazioni di cui sopra, ovvero moltiplicando i valori previsti per immobili di categoria A/3 (2.050,00/3.100,00 €) per i coefficienti di deprezzamento pari a 0,90, per la categoria, e 0,70 per le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si rileva che nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto, il prezzo richiesto per immobili di categoria A/4, in condizioni simili al quello in esame, oscilla tra 1.290,00 - 1.950,00 € al mq di superficie, per immobili liberi.

Si considera, nel caso in questione, **1.300,00 €** al mq per la superficie dell'appartamento pari a di 83,08 mq. Da ciò ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, sia di **108.004,00 €**.

Essendo molto vicini, i risultati desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione, il valore di mercato dell'immobile in esame, con opportuni arrotondamenti è pari a **108.000,00 €**.

18. Segnali, in caso di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Per l'immobile in oggetto non sussistono contratti di locazione.

Elenco allegati.

1. Verbale di accesso.
2. A [REDACTED], rep. n. 41853, del 08/09/1966.
3. Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio.
4. Ispezione ipotecaria.
5. Stralcio di mappa catastale.
6. Visura storica catastale.
7. Planimetria catastale.
8. Vista Satellitare.
9. Grafico di rilievo.
10. Documentazione fotografica.
11. A [REDACTED], rep. n. 14804, del 27/05/2008.
12. Zonizzazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli.
13. Classificazione Tipologica - Centro Storico della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli.
14. Vincoli Ambientali ed Archeologici della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli.

- 15. Piano di Zonizzazione acustica del Comune di Napoli.
- 16. Vincoli Geomorfologici.
- 17. Banca dati quotazioni immobiliari - OMI - Agenzia delle Entrate.



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione composta di n. 13 pagine (1 facciata) oltre n. 17 allegati, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Napoli, 20 Maggio 2014

