

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE n.141/2021 R.G.Esec.**
Giudice dell'esecuzione Dott. GIUSEPPE FIENGO
Promosso da XXXXXXXXX
Contro
XXXXXXX e XXXXXXXXX

Contenuto:

**Relazione di Consulenza
Tecnica d'Ufficio**

L'Esperto

dott. arch. Simona Balmas
Via G. Orsini n.42 Napoli
pec: arch.balmas@archiworldpec.it

Data:

Napoli, 5 gennaio 2024

FILE:

**Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-
RGE n.141-2021.doc**

L'ESPERTO
arch. Simona Balmas



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. dott. Giuseppe Fiengo della Sezione Quattordicesima Civile del Tribunale di Napoli

PREMESSA

Con ordinanza del 7 giugno 2023 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n.9837, quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.141/2021 promosso da XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 7 febbraio 2024 di comparizione delle parti per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.



SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Oggetto della presente perizia è una unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla Via Giacinto Gigante n.178 pignorata per l'intera proprietà a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, ed in particolare per la quota di 3/4 di piena proprietà contro XXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/4 di piena proprietà contro XXXXXXXXXXXX, con atto giudiziario del 5.03.2021 Rep. 4964 e trascrizione presso i RR.II. di Napoli 1 del 19 aprile 2021 ai nn.11374/8196, in virtù di mutuo fondiario dell'importo di € 104.472,00 concesso dalla XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXXXXX) con atto del 3.07.2008 Rep. 10358 a rogito del notaio dott.ssa Antonella Manno a fronte di ipoteca per la somma complessiva di € 208.944,00 iscritta presso i RR.II. di Napoli 1 il 11.07.2008 ai nn. 25924/5102, e con atto di precetto notificato l'8-22.01.2021 per la somma di € 89.629,64 oltre interessi successivi.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 18 luglio 2023 alle ore 11.00, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode Giudiziario avv. Marcello de Giorgio; era presente al sopralluogo, oltre alla sottoscritta e al suddetto custode giudiziario, la debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, identificata a mezzo di Carta di Identità che, circa lo stato di occupazione, ha dichiarato che l'immobile pignorato è stato sempre libero da persone e cose.

In sede di accesso ai luoghi la sottoscritta eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva (Allegato 1- Verbale di accesso).

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente l'immobile oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, del 25.05.2021 attestante le risultanze di iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, identificato con i dati catastali attuali, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 19 aprile 2021 ai nn.11374/8196 a favore di XXXXXXXXXXXX.

Risulta mancante e non trascrivibile l'accettazione tacita d'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX, deceduto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX relativa alla quota pari a 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura e conseguentemente è stato nominato Curatore dell'eredità giacente del suddetto XXXXXXXXXXXX il 20.03.2023 l'avv. XXXXXXXXXXXX.

Risulta depositato agli atti estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli il 18.05.2020 da cui si evince che XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in Napoli il 13.02.1984 in regime di comunione legale dei beni.

Si allega certificazione notarile agli atti (Allegato 3).

QUESITO 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto della presente procedura esecutiva è un immobile facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale di otto piani fuori terra, oltre piano interrato, sito nel Comune di Napoli e

più precisamente locale commerciale ubicato alla Via Giacinto Gigante n.178 al piano terra, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Comune di Napoli Sez. AVV Foglio 8 particella 263 subalterno 5, categoria C/1,** classe 7, consistenza 18mq, superficie catastale totale 23mq, rendita € 900,80 in ditta XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX.

I dati di identificazione catastale dell'immobile riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono a quelli agli atti del catasto al momento del pignoramento stesso ed a quelli attuali.

Si precisa che **i diritti reali pignorati non corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati** in assenza dell'accettazione dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXXX la cui eredità giacente ha come curatore l'avv. XXXXXXXXXXXX.

Solo **i diritti reali pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile pignorato appartengono alla XXXXXXXXXXXXX** in forza dell'atto di compravendita del 3.07.2008 Rep.10357/2367 per notaio Antonella Manno più precisamente descritti in risposta al quesito n.5.

Si allega la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale con l'esatta individuazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento insistente sulle particelle 262-263 del Foglio 96 del Comune di Napoli.



Sulla base delle caratteristiche dell'immobile pignorato lo stesso costituisce **LOTTO UNICO**: quota pari a 1/2 della piena proprietà di locale commerciale sito nel Comune di Napoli alla Via Giacinto Gigante n.178 riportato al N.C.E.U. alla Sez. AVV foglio 8 particella 263 subalterno 5, confinante a est con civico 176 di Via Giacinto Gigante, a sud con la Via Giacinto Gigante, ad ovest con civico 180 di Via Giacinto Gigante.

QUESITO 2: Individuazione e descrizione dei beni componenti il Lotto unico

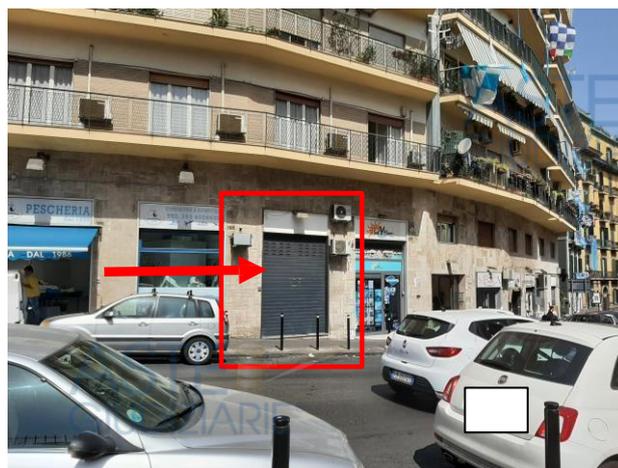
Unità immobiliare ad uso commerciale, con categoria catastale C/1, pignorata per la piena ed intera proprietà ma in titolarità all'esecutata XXXXXXXXXXXX per i soli diritti reali pari alla quota di 1/2 di piena proprietà, sita nel Comune di Napoli alla Via Giacinto Gigante n.178, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale di otto piani fuori terra, oltre piano interrato, con accesso fronte strada ubicato al civico 178.

Il locale commerciale è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Napoli a destinazione prevalentemente residenziale, nel quartiere Arenella appartenente alla Municipalità V, non lontano dalla Piazza Medaglie d'Oro dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi, diverse linee di autobus pubblici e la stazione della metropolitana L1, ed in prossimità della tangenziale di Napoli.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta avere come amministratore l'avv. Rosa Palumbo, così come dichiarato dalla XXXXXXXXXXXX in sede di accesso ai luoghi oggetto di procedura esecutiva.



Via G. Gigante



Accesso fronte strada dell'immobile su Via G. Gigante 178

Il locale commerciale risulta composto da un ambiente unico, con accesso fronte strada sulla Via Giacinto Gigante, in fondo al quale si trova un servizio igienico con disimpegno antistante.

In particolare l'immobile presenta una vetrina fronte strada in cui è inserita la porta vetrata di ingresso che costituisce l'unica apertura verso l'esterno; esternamente è presente una serranda metallica a chiusura e protezione dell'ingresso dell'immobile.

Al momento dell'accesso il locale commerciale era vuoto e risultava in stato di abbandono.



Ambiente del locale commerciale



Servizio igienico

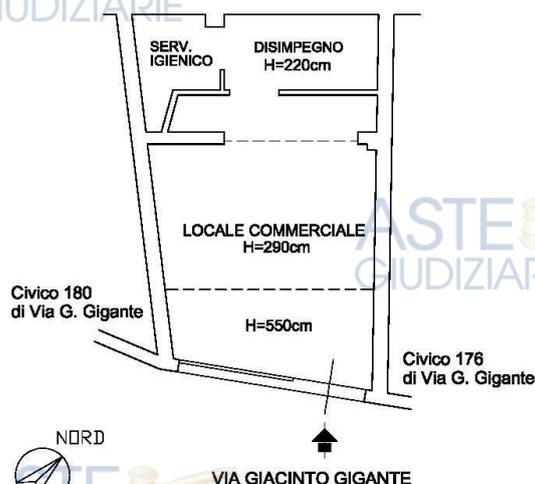
Più specificatamente il locale commerciale presenta: pavimenti in linoleum effetto parquet; rivestimento in gres e porta a soffietto nel servizio igienico; infisso esterno e serranda metallici; pareti e soffitti tinteggiati.

L'altezza interna è pari a 550cm nella zona adiacente alla vetrina, a 290cm nella zona centrale dell'ambiente principale, e a 220cm nella restante zona dove è presente il servizio igienico con il disimpegno.

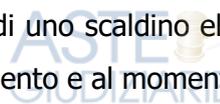
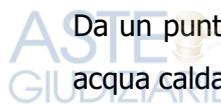


PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PIANO TERRA



L'immobile non risulta avere pertinenze esclusive.



Da un punto di vista impiantistico l'immobile dispone di uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda; non risulta presente impianto di riscaldamento e al momento del sopralluogo risultava rimosso elemento di climatizzazione.

Da un punto di vista manutentivo l'unità immobiliare risulta in mediocri condizioni dato lo stato di abbandono in cui versa.



La superficie utile dell'immobile risulta pari a mq 20,5.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 24.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 abrogata dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma di quanto segue:



- del 100% della superficie utile netta calpestabile,
- del 100% dello spessore dei muri interni,
- del 100% dello spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm,
- del 50% dello spessore dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25cm.



La superficie utile è stata calcolata invece al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Non risulta alcun attestato di prestazione energetica per l'immobile in oggetto così come anche certificato dalla Regione Campania (Allegato n.12) la cui redazione ha un costo valutato pari a €100,00.

Si allegano documentazione fotografica (Allegato 6) e planimetria dello stato attuale dell'immobile (Allegato 5).

QUESITO 3: Identificazione catastale del bene pignorato

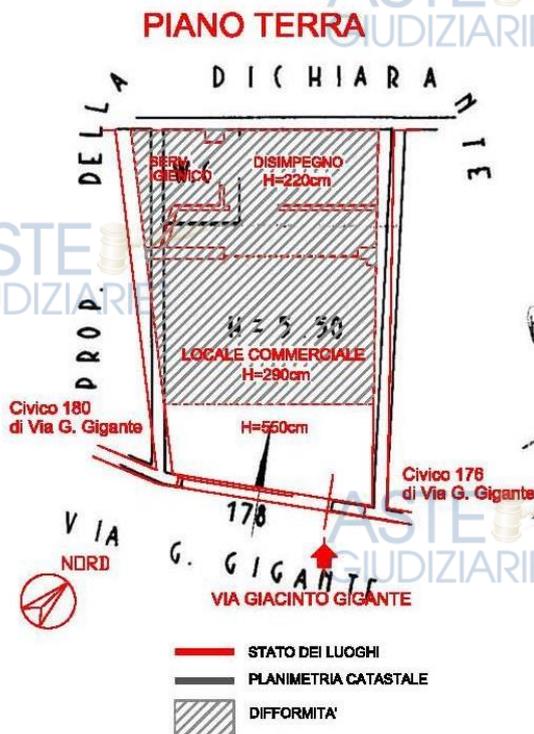
L'immobile oggetto di procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli ed è costituito da:

- **Locale commerciale** riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. AVV Foglio 8 particella 263 subalterno 5, categoria C/1, classe 7, consistenza 18mq, superficie catastale totale 23mq, rendita € 900,80 in ditta XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX; tali dati di identificazione catastale corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e derivano dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La categoria catastale, rimasta invariata e corrispondente alla destinazione d'uso dell'immobile, risulta essere C/1 ovvero negozi e botteghe.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato insistente su terreno riportato al C.T. del Comune di Napoli al foglio 96 particelle 262-263 con qualità ente urbano ed univocamente individuato sull'estratto di mappa catastale.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare pignorata, accertato dalla sottoscritta in sede di accesso, è difforme dalla planimetria catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni e all'altezza interna.



Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi

Si allega documentazione catastale: visure catastali storiche, estratto di mappa, planimetria catastale attuale (Allegato 2); non risultano planimetrie catastali pregresse.

QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO UNICO:

Quota pari a 1/2 di piena proprietà di locale commerciale ubicato in Napoli alla Via Giacinto Gigante n.178 al piano terra con accesso fronte strada; è composto da un unico

ambiente e servizio igienico con disimpegno antistante; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. AVV Foglio 8 Particella 263 subalterno 5, categoria catastale C/1, classe 7, consistenza 18mq, superficie catastale totale 23mq, rendita €900,80; risulta rilasciata dal Comune di Napoli, per il fabbricato di cui fa parte, licenza edilizia n.785/1963 pratica edilizia 891/62; lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale d'impianto in ordine alla distribuzione degli spazi interni e all'altezza interna.

VALORE DELL'IMMOBILE euro 80.450,00

VALORE DELLA QUOTA PARI A 1/2 DELL'IMMOBILE euro 40.225,00.

QUESITO 5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato

L'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata XXXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 di piena proprietà in virtù **dell'atto di compravendita del 3.07.2008 Rep. n.10357/2367 per notaio Antonella Manno** trascritto a Napoli 1 l'11.07.2008 ai nn.25923/16687; nel suddetto atto XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà dell'immobile pignorato da XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX.

La restante quota di 1/2 di piena proprietà pignorata, di cui metà a favore della XXXXXXXXXXXX e metà a favore di XXXXXXXXXXXX, avrebbe dovuto essere oggetto di successione in morte di XXXXXXXXXXXX deceduto il 22.06.2017, ma in assenza di accettazione tacita di eredità non trascrivibile è stato nominato Curatore dell'eredità giacente l'avv. XXXXXXXXXXXX.

Pertanto **la sola quota pari a 1/2 dell'immobile pignorato risulta di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX.**

A XXXXXXXXXXXX l'immobile pignorato era pervenuto per la piena proprietà per **successione di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX e deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXX**, giusta denuncia di successione presentata a Palermo 2 il 21.01.2004 regolata da testamento olografo del 26.05.2002 pubblicato con verbale per notaio Letizia Russo del 5.11.2003 trascritto a Napoli 1 il 12.11.2003 ai nn.27232/17472.

Risulta trascritta in data 5.07.2021 ai nn.20875/15147 Accettazione tacita di eredità a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato derivante dall'atto di compravendita del 3.07.2008 Rep.25923/16687 per notaio Antonella Manno.

A sua volta a XXXXXXXXXXXX l'immobile pignorato era pervenuto in virtù **dell'atto di compravendita del 9.07.1971 Rep.n.184015 per notaio Alessandro Chieffi** trascritto a Napoli 1 il 7.08.1971 ai nn.37879/28149 da XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Alla sig.ra XXXXXXXXXXXX l'immobile pignorato era pervenuto in virtù **dell'atto di compravendita del 17.10.1968 Rep.n.106585 per notaio Raffaele Giusti** dalla XXXXXXXXXXXX che aveva edificato l'intero fabbricato su suolo acquistato dal XXXXXXXXXXXX con atto del 19.06.1963 per notaio Raffaele Giusti.

Si allegano (Allegato 11):

- copia dell'atto di compravendita del 3.07.2008 Rep. n.10357/2367 per notaio Antonella Manno,
- copia dell'atto di compravendita del 9.07.1971 Rep. n.184015 per notaio Alessandro Chieffi,
- copia dell'atto di compravendita del 17.10.1968 Rep. n.106585 per notaio Raffaele Giusti.

QUESITO 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato

L'immobile pignorato rientra in:

- in Zona A – insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle Norme di Attuazione della Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell'11.06.2004; classificazione tipologica: Unità edilizie di recente formazione – art.124;
- nella Tavola 12 dei vincoli geomorfologici in area classificata quale Area a bassa instabilità;
- nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare del 4.07.1972;
- nel vincolo aeroporto-Legge 58-1963.

L'immobile pignorato non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica nè risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico e archeologico come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 14).

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli è risultata, per il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, **licenza edilizia n.785/1963 corrispondente alla pratica edilizia n.891/62** di cui però non è stata fornita copia alla sottoscritta in quanto non rinvenuta negli archivi dell'Ufficio; non è stato rintracciato alcun altro titolo edilizio né provvedimento autorizzativo né dichiarazioni di agibilità/abitabilità, così come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 7).

Non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 – 724/94 – 326/2003, nè risultano contenziosi amministrativi così come certificato dagli uffici Condono edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli (Allegato 8).

Per quanto riguarda la conformità edilizia, non essendo stata rinvenuta alcuna licenza edilizia o altro provvedimento autorizzativo edilizio, la sottoscritta può solo fare riferimento

all'accatastamento originario risalente all' 11.12.1964 rispetto a cui lo stato attuale dei luoghi non è conforme in ordine alla distribuzione degli spazi interni e all'altezza interna.

La difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni, a parere della sottoscritta, risulta sanabile con la presentazione di una Mancata CILA, previo ripristino dell'altezza originaria dell'immobile, il cui costo complessivo è valutato pari a € 4.000,00.



Sovrapposizione planimetria catastale d'impianto e stato attuale dei luoghi

Il costo relativo all'aggiornamento catastale è valutato pari a € 300,00.

QUESITO 7: stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

Durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, unitamente al Custode giudiziario, nell'immobile pignorato era presente la debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX che, circa lo stato di occupazione, ha dichiarato che l'immobile pignorato è stato sempre libero da persone e cose.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli è risultato quanto segue:

- contratto di locazione ad uso commerciale del 17.07.2013 con cui i signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX concedevano in locazione l'immobile pignorato alla XXXXXXXXXXXX nella qualità di legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con durata stabilita in 6 anni con decorrenza iniziale dal 1.09.2013 e termine il 31.08.2019 rinnovabile automaticamente in assenza di formale disdetta, con corrispettivo annuo pari a € 6.000,00 per i primi tre anni e successivamente pari a € 7.200,00, identificativo di registrazione TER13L010117000GG;
- **contratto di locazione ad uso commerciale** con cui la XXXXXXXXXX concedeva in locazione l'immobile pignorato alla XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella persona del legale rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con durata di 6 anni a partire dal 14.10.2020 rinnovabile automaticamente in assenza di formale disdetta con corrispettivo pari a € 4.800,00 annui; il contratto n.10724 serie 3T risulta stipulato il 14.10.2020, registrato telematicamente il 16.10.2020 presso l'ufficio di DPCE UT CASERTA e **risolto in data 10.12.2021.**

Si precisa che l'ultimo contratto di locazione sopradetto, con decorrenza 14.10.2020, è stato registrato e fornito in copia alla sottoscritta dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli in forma incompleta (Allegato 16).

Il valore locativo dell'immobile in oggetto allo stato attuale è stimato pari a € 550,00.

QUESITO 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Per l'immobile pignorato, alla data del 12.12.2023, non risultano formalità, vincoli e oneri a meno delle formalità pregiudizievoli di seguito riportate:

- **Iscrizione del 11.07.2008 ai nn.25924/5102 Ipoteca Volontaria** per la somma di €208.944,00 (capitale € 104.472,00) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto notaio Antonella Manno Repertorio n.10358/2368 del 3.07.2008 a favore XXXXXXXXXXXX sede Novara (NO) contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno dell'immobile pignorato;

- **Trascrizione del 19.04.2021 ai nn.11374/8196 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** – Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 4964 del 5.03.2021 a favore XXXXXXXXXXXX sede Roma (RM) contro XXXXXXXXXX per la quota di 3/4 di proprietà e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 di proprietà dell'immobile

pignorato.

Non risultano vincoli archeologici, architettonici, storico-artistici e paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 14).

Oneri e vincoli da regolarizzare:

- 1) Regolarizzazione edilizia come descritto nella risposta al quesito 6 con un costo complessivo valutato di € 4.000,00 che è stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta;
- 2) Aggiornamento catastale con un costo valutato di € 300,00 che è stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO 9: verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'immobile pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO 10: verifica di pesi od oneri di altro tipo.

Non ne risultano.

QUESITO 11: informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile pignorato fa parte del Condominio di Via Giacinto Gigante n.174 il cui amministratore è l'avv. Rosa Palumbo che ha fornito alla sottoscritta copia del Regolamento Condominiale, tabelle millesimali e le informazioni di seguito riportate (Allegato 15):

- l'importo annuale delle spese di gestione ordinaria a carico dell'immobile pignorato, come da preventivo gennaio-dicembre 2023, è pari a € 97,00 (6,20 millesimi Tab.D);
- gli oneri condominiali ordinari scaduti relativi all'immobile pignorato degli ultimi due anni risultano pari a € 206,37;
- gli oneri condominiali straordinari insoluti già scaduti relativi all'immobile pignorato risultano pari a € 470,21;
- gli oneri condominiali straordinari già deliberati non ancora scaduti relativi all'immobile pignorato risultano pari a € 202,83.

Secondo quanto riportato nel Regolamento condominiale “costituiscono proprietà comuni e indivisibili tra tutti i condomini del fabbricato in proporzione dei valori attribuiti ai singoli cespiti: la parte di area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, la struttura, i muri di tombagno, quelli di recinzione, la rete di fognature, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, gli impianti di luce elettrica, di gas e di acqua potabile che sono di uso comune, ed in generale tutte le parti costitutive dell’edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che son indispensabili alla conservazione e all’uso comune dell’edificio.....vengono dichiarati comuni a tutti i condomini (con la sola esclusione dei proprietari delle botteghe e del piano interrato) nella proporzione del valore dei cespiti, l’androne, l’ingresso, la galleria di accesso alle scale, la casa del portiere, la portineria, gli ascensori e gli impianti di riscaldamento”.

QUESITO 12: valutazione del bene

Per calcolare il valore dell’immobile pignorato si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore dello stesso mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con l’immobile oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento.

In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell’Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare.....

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dall’immobile da valutare sulla base dell’ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all’attualità.

Valutazione del bene con il metodo diretto.

L’immobile pignorato a destinazione commerciale risulta ubicato in una zona semicentrale del Comune di Napoli a destinazione prevalentemente residenziale, nel quartiere Arenella

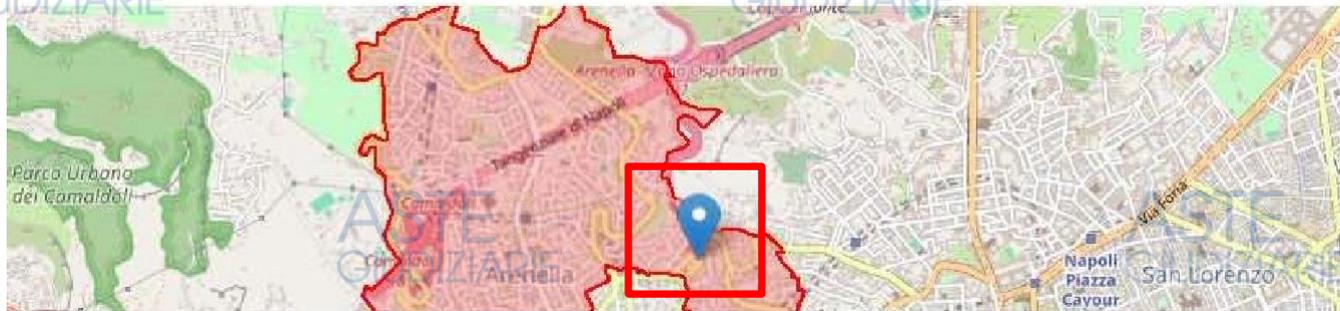
appartenente alla Municipalità V, non lontano dalla Piazza Medaglie d'Oro dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi, diverse linee di autobus pubblici e la stazione della metropolitana L1, ed in prossimità della tangenziale di Napoli.

In particolare il locale commerciale è ubicato al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale di otto piani fuori terra, oltre piano interrato, con accesso fronte strada sulla Via Giacinto Gigante n.178; allo stato attuale è composto da un unico ambiente e servizio igienico con disimpegno antistante.

Le condizioni manutentive interne del locale commerciale sono mediocri dato lo stato di abbandono in cui versa.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona (Affiliato Tecnorete Amma Impresa s.r.l., Ag. Immobiliare Re/Max Eccellenze Napoli-Vomero...) con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona oscillano tra 3.400€/mq e 3.600€/mq per le vendite.

In particolare per la zona semicentrale di appartenenza dell'immobile pignorato "Vomero alto-Via Castellino-Parco Omodeo-Via Fontana-Via Cavallino-Via Gigante-Via San Domenico" risulta quanto segue:



- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riportano per negozi un valore di mercato minimo pari a €/mq 2.000,00 ed un valore massimo pari a €/mq 4.100,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 3.050,00),

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	640	1300	L	2,7	5,4	L
Negozi	NORMALE	2000	4100	L	10	20,5	L

- le quotazioni del Borsino Immobiliare riportano per negozi un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.867,00 ed un valore massimo pari a €/mq 4.068,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 2.967,00),

[Quotazioni di Vendita](#)

[Quotazioni di Affitto](#)



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo
Euro **2.381**

Valore medio
Euro **3.169**

Valore massimo
Euro **3.956**



Negozi

Quotazioni unità Immobiliari ad commerciale

Valore minimo
Euro **1.867**

Valore medio
Euro **2.967**

Valore massimo
Euro **4.068**

Pertanto per l'unità immobiliare pignorata in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano), l'accessibilità (livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico), i servizi di zona (presenza di attrezzature collettive, di esercizi commerciali), il livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde pubblico, assenza di inquinamento, etc), la posizione (visibilità da strada, altezza dal piano stradale), lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato nel suo complesso (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, etc), la tipologia delle finiture, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc. si assume un valore unitario pari a €/mq 3.500,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile otteniamo il valore di mercato ricercato:

VALORE DI MERCATO € /mq 3.500,00 x 24 mq = € 84.000,00

Valutazione del bene con il metodo indiretto.

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un immobile (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo (R_n) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Determinazione del reddito annuo lordo

Dalla valutazione della consistenza dell'immobile analizzato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili similari ha un valore medio di € 550,00.

Pertanto si avrà:

$$R_l \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times € 550,00 = € 6.600,00$$

Determinazione del reddito annuo netto

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario.

Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari € 4.620,00.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 4,3% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:

posizione dell'unità immobiliare -0,10%,
localizzazione dell'immobile -0,05%,
caratteristiche tecnologiche e produttive +0,25%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 4,3 - 0,10 - 0,05 + 0,25 = 4,40\%$$

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto dell'unità immobiliare risulta pari a :

Vm= € 4.620,00/0,044= € 105.000,00

Valore medio di mercato

Per ottenere il valore medio di mercato dell'immobile si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

Vm= $\frac{€ 84.000,00 + € 105.000,00}{2}$ = € 94.500,00

Adeguamento della stima

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 10% pari a € 9.450,00.

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

- oneri per la regolarizzazione edilizia valutati complessivamente pari a € 4.000,00
- oneri per l'aggiornamento catastale valutati pari a € 300,00
- oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica valutati pari a € 100,00,
- oneri condominiali ordinari insoluti relativi agli ultimi due anni pari a € 206,37.

Pertanto il **VALORE DELL'INTERO IMMOBILE E' PARI** arrotondando a **€ 80.450,00**
(ottantamilaquattrocentocinquanta/00)

Ed il **VALORE DELLA QUOTA PARI A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE è**
pari a € 40.225,00 (quarantamiladuecentoventicinque/00)

QUESITO 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto della presente procedura è stato pignorato per la piena ed intera proprietà (quota pari a 3/4 di proprietà contro XXXXXXXXXXXX e quota pari a 1/4 di proprietà contro XXXXXXXXXXXX), ma come precedentemente descritto **i diritti reali pignorati non corrispondono**

a

quelli in titolarità agli esecutati in assenza dell'accettazione dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXX la cui eredità giacente ha come curatore l'avv. XXXXXXXXXXXX.

Pertanto solo i diritti reali pari ad 1/2 della piena proprietà indivisa dell'immobile pignorato appartengono alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza dell'atto di compravendita del 3.07.2008 Rep.10357/2367 per notaio Antonella Manno.

Si precisa che l'immobile pignorato non risulta comodamente divisibile in natura: la limitata superficie complessiva e la relativa conformazione rispetto all'accesso da strada infatti non consentono una comoda divisibilità in porzioni funzionali suscettibili di autonomo godimento.

QUESITO 14: Certificazione stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

Si allegano certificati di residenza ed estratti per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati, rilasciati dal Comune di Napoli in data 11.07.2023, da cui si evince quanto segue (Allegato 13):

- XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio in Napoli il 13.02.1984 in regime di comunione legale dei beni,
- XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ha contratto matrimonio in Caivano il 28.11.2014 scegliendo il regime della separazione dei beni.

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 5 gennaio 2024

L'Esperto

Arch. Simona Balmas

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Verbale di accesso
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Certificazione notarile già agli atti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Planimetria stato attuale dell'immobile
- Allegato 6 - Rilievo fotografico

Allegato 7 - Certificazioni Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli

Allegato 8 - Certificazioni Uff. Condonò Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli

Allegato 9 - Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi

Allegato 10 - Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale

Allegato 11 - Titoli di provenienza

Allegato 12 - Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania

Allegato 13 - Certificato di residenza e Estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati

Allegato 14 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli

Allegato 15 - Documentazione Condominio Via Giacinto Gigante n.174

Allegato 16 - Contratti di locazione

Allegato 17 - Quotazioni immobiliari

Allegato 18 - Attestazione invio relazione di stima

