

Tribunale Civile Di Napoli

UFFICIO ESECUZIONI

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale

RELAZIONE C.T.U.

OGGETTO:

STIMA IMMOBILIARE

PROMOSSA da:



PROC. N.R.G. 303/2023

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio redatta dal C.T.U. Arch. Bartolomeo Cristiano

Il sottoscritto Arch. Bartolomeo Cristiano, con studio professionale in Napoli alla via Salita Santa Maria Apparente 4, iscritto all'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli al n.7280 in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del **Procedimento Civile R.G.N. 303/2023** del Tribunale di Napoli – Ufficio **ESECUZIONI** le parti:

██████████ **contro** ██████████

██████████ **redige** la seguente relazione peritale.

Nel procedimento in corso (n.303/2023), Tribunale Civile di Napoli, Ufficio Esecuzioni, il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale ha disposto Consulenza Tecnica di Ufficio, nominando quale CTU il sottoscritto, affidando all'esperto il seguente incarico:

2.0 Le operazioni peritali svolte

Il sottoscritto, in ossequio al mandato conferitogli, ha provveduto preliminarmente a compiere uno studio approfondito degli atti di causa per poi procedere con il sopralluogo necessario per verificare lo stato dei luoghi e per eseguire le opportune indagini incluso rilievi fotografici e architettonici occorrenti allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Le operazioni peritali svolte hanno previsto tre accessi.

Il primo accesso è stato compiuto in data 20.12.2023 con esito negativo in quanto non è stato possibile accedere all'immobile staggito il proprietario era assente. Il secondo accesso è stato compiuto in data 06.03.2024 due persone aperte la porta si dichiarano parenti della conduttrice dell'immobile in ragione di un contratto di locazione affitto breve l'accesso al bene non è

PAGINA 2 DI 32

consentito stante l'assenza dell'affittuaria. Il terzo, e ultimo accesso è stato compiuto in data 07.03.2024 eseguendo, di fatto, tutte le operazioni necessarie utili al corretto espletamento del mandato conferitomi. Il bene è ubicato nella città di Napoli alla Via Torquato Tasso n. 5 piano primo. Le attività si sono svolte sempre con la presenza del custode dott.re avv. Ersilio Luca Capone. Il CTU ha visionato ispezionato scrupolosamente il bene eseguendo al contempo tutti gli opportuni rilievi fotografici e grafici agli immobili oggetto di causa.

ELABORATO PERITALE

Il G.E., incarica l'esperto a provvedere a:

Controllo Preliminare.

Controllo, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve specificare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria de RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso certificati.....

Dall' esame della documentazione depositata è stata verificata accertata meticolosamente la completezza della stessa ex art. 567.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

È stato verificato per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare che il certificato d'iscrizione dell'immobile oggetto

della procedura esecutiva si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore sia contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo. Nella certificazione Notarile sostitutiva il C.T.U. precisa che sono stati indicati esclusivamente i dati catastali attuali e non storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Quesito n.1

Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piana proprietà; usufrutto, intera proprietà, quota di 1/1, 1/4 ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo filo (diritti reali pignorati) l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza all'atto dell'atto d'acquisto trascritto a suo favore. Al riguardo: qualora l'atto di pignoramento l'indicazione di un diritto contenuto più ampio

Si precisano i diritti reali: piena proprietà per quota 1000/1000 per [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] alla [REDACTED];

Dati catastali indicati nell'atto di pignoramento:

- Immobile sito nel Comune di Napoli Via Torquato Tasso n.5 piano primo. N.C.E.U. Sez. Urb; CHI, foglio 11, particella 32, subalterno 14.



Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.



Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale.....)

Lotto 1Unico^o piena e intera proprietà di [REDACTED]
 quota 1000/1000.

L'immobile è ubicato in Napoli alla via Torquato Tasso n.5
 Piano Primo.

Tipologia architettonica Residenziale.

È parte di un edificio residenziale ricadente in Zona A Centro Storico è classificata come previsto dalle Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG città di Napoli.

L'intero edificio è catalogato e classificato tipo logicamente, come previsto dalle Norme Tecniche, di Attuazione dall'art-92

Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco.



ASTE GIUDIZIARIE® L'edificio è stato edificato con tecnica costruttiva tradizionale:
muratura portante realizzata con pietra di tufo.

L'unità staggiata è posta al primo piano con un accesso esclusivo
mediante una singola scala dell'edificio.

E' composta di due livelli.

Il primo di forma regolare costituito da uno spazio cucina-salone
una camera da letto un bagno e in ultimo da un vano servizio.

Dal salone si accede a un'ampia terrazza panoramica sul golfo di
Napoli.

Il fronte prospiciente Via Torquato Tasso è munito di tre balconi
due con accesso ancora dal salone il terzo dalla camera da letto
tutti con vista panoramica. Il primo livello ha uno sviluppo
verticale di m.4.40.

E' complessivamente di circa mq103,45.

Il secondo livello è costituito da un ampio soppalco costruito
abusivamente.

Il soppalco è uno spazio abitato-

E' disposta una camera da letto un bagno e una cabina armadio.

E' complessivamente di circa mq47,25.

Ha un'altezza di m.1.80.

Lo stato materiale generale dell'immobile è buono.



Per il bene in oggetto c'è una sola pertinenza costituita da una scala che ne consente l'accesso al bene.

Non ci sono millesimi di parte comune, l'unica dotazione condominiale è il posto auto a raso scoperto. In ultimo il bene staggito non è fornito di attestato di certificazione energetica.



Foto Esterna



Foto Esterna

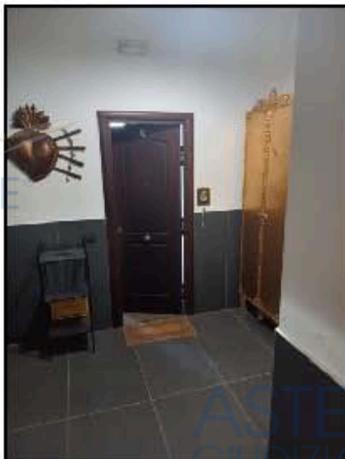


Foto Ingresso



Foto Salone

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto Salone



Foto Salone

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto Cucina



Foto Letto

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto Bagno



Foto Terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Foto Terrazzo

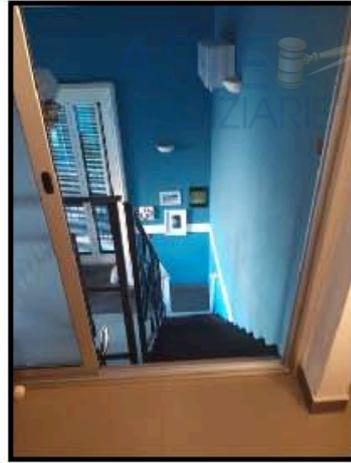


Foto Scala Accesso Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE

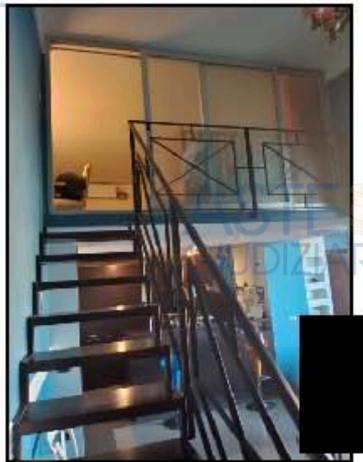


Foto Vista Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto Vista dal Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto Vista Interno Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto Vista Interno Soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE





Foto Vista Interno Soppalco



Foto Cabina Armadio Soppalco



Foto Bagno Soppalco



Foto Bagno Soppalco

Quesito n.3

Procedere alla Identificazione del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo sempre al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione e precisando..... ..).

Identificazione catastale dei beni pignorati:

ASTE GIUDIZIARIE **Lotto Unico 1**

Comune di Napoli; Catasto Fabbricati; Sezione Urbana CHI; Foglio 11; Particella 32; Sub 14; Zona Cens. 10; Categoria A/2; Classe 5; Superficie Catastale Totale 115mq; Rendita euro 877,98.

La particella del terreno sul quale l'intero fabbricato è stato costruito che ingloba i tre beni in oggetto è identificata al catasto terreno foglio 192 particella 185.

È stata accertata nello studio della documentazione prodotta e quella agli atti l'esatta corrispondenza dei dati catastali identificativi dei beni e i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, con la scheda catastale e nelle note di trascrizione.

Passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del C.T. al C.F.

Dalla Visura Storica per Immobile si evince:

Variazione di Classamento del 30.07.2012 Pratica n. NA0435417 in atti dal 30.07.2012.

Variazione del 15.07.2011 Pratica n. NA06613335 in atti dal 15.07.2011 Ampliamento- Diversa Distribuzione degli Spazi Interni -Ristrutturazione.

Tale Variazione ha determinato una diversa identificazione catastale; antecedentemente alla Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni era così identificato Sez. Urb. CHI, Foglio 11, Particella 32, Subalterno 5, successivamente identificazione attuale Sez. Urb. CHI, Foglio 11, Particella 32, Subalterno 14.

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. L'esperto/stimatore deve procedere alla predisposizione per -ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico

Lotto Unico1 Piena e intera proprietà 1000/1000 di [REDACTED]

Categoria A/2 Abitazione di Tipo Civile.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Torquato Tasso n.5, Piano Primo.

Riportato al Catasto Fabbricato N.C.E.U. Napoli Sez. CHI foglio 11, particella 32, sub 14.

Confini in senso orario: Terrapieno, Area Condominiale, Via Torquato Tasso, Altra Proprietà.

Il descritto stato dei luoghi, incluso spazi esterni, non corrisponde alla superficie catastale. Superficie rilevata 150,90,00 mq. Superficie catastale totale incluso gli spazi esterni 115,00 mq. Ciò deriva da un veniale errore di rappresentazione grafica catastale.

Immobile parte di edificio realizzato antecedentemente alla legge Urbanistica del 17.08.1942.

Accertata la non conformità stato dei luoghi.

Prezzo Base euro 496.144,65.

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto i data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Ve sempre acquisire... ..

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Piena e Assoluta proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Trascrizione a favore del 12.07.1990 per atto del Notaio Guido Orefice trascrizione di atto di divisione contro [REDACTED] a Favore di [REDACTED] R.P. 10572 R.G. 150572 avente ad oggetto il bene staggito.

Trascrizione a Favore del 25.05.2006 di atto di Certificato di Denunciata Successione contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] R.P. 10413 R.G. 23032 Repertorio 946/20 del 17.12.2004 avente ad oggetto il bene staggito.

Trascrizione a Favore del 22.02.2008 per atto del Notar Falconio Diomede di atto di Accettazione Eredità contro [REDACTED]

Gennaro e in favore di [REDACTED] R.P. 4516 R.G. 6996
Repertorio 4983/2598 avente ad oggetto il bene staggito.

Trascrizione a Favore del 22.02.2008 per atto del Notar Falconio
Diomede di atto di Divisione contro [REDACTED] e in
favore di [REDACTED] R.P. 4517 R.G. 6997 Repertorio
4983/2598 avente ad oggetto il bene staggito.

Trascrizione a Favore del 07.05.2015 di atto di Certificato di
Denuncia Successione contro [REDACTED] e in favore di [REDACTED]
[REDACTED] .P. 7832 R.G. 10010 Repertorio 81/9990 del
18.02.2015 avente ad oggetto il bene staggito.

Trascrizione a Favore atto per Notar Ferdinando Maddalena di
atto Accettazione Tacita di Eredità contro [REDACTED] e in
favore di [REDACTED] R.P. 23839 R.G. 30853 Repertorio
1739/1022 avente ad oggetto il bene staggito.

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà la risultanza
catastale non è difforme da quella attuale.

Non sono state rilevate ipotesi particolari.

Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto stimatore deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico, tenuto conto delle modiche apportate

all'art. 172 bis (numeri 7,8,9) di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto i data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Ve sempre acquisire

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è parte di un edificio edificato precedentemente alla Legge Urbanistica varata in data **17.08.1942 n.1150**.

L'intero edificio è urbanisticamente regolare.

Non ci sono spese fisse di manutenzione o gestione. Non ci sono spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto. Non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia.

Non esiste la dichiarazione di agibilità.

Il Bene in oggetto è parte di un edificio e, come da certificato di

destinazione urbanistica, è ricadente in Zona A (Centro Storico).

E' classificato tipologicamente come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione dall'art.92: agglomerati urbani di originaria o ristrutturazione a corte.

Il bene staggito presenta due significative difformità edilizie.

La prima è la realizzazione abusiva del soppalco.

Questo tipo di abuso non consente la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto essendo l'edificio ricadente in area Centro Storico l'art. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione che ne disciplina le opere non prevede non consente per tali tipologie di edifici la realizzazione di soppalchi né la possibilità di sanarlo. Il punto 6 dell'art.

92, infatti, recita: la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi, per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

La seconda è il frazionamento dell'unità in oggetto frutto di divisione da un'unità maggiore.

Il frazionamento compiuto ha solo la legittimità catastale.

Non è stata eseguita la procedura amministrativa.

Per poterlo frazionare catastalmente, come è stato fatto, era necessario procedere preliminarmente alla stesura di una pratica amministrativa -frazionamento edilizio- il quale è considerato un intervento di manutenzione straordinaria (Art. 3 c.1 Lett. D del DPR380/01) autorizzabili quindi con la stesura della CILA se i lavori non comportano interventi strutturali.

Nel caso in oggetto il frazionamento non ha determinato mutamenti o interventi strutturali quindi frazionamento è autorizzabile.

Questa difformità è possibile sanarla grazie all'art- 37 del Testo Unico per l'Edilizia -Accertamento di Conformità- che disciplina la sanzione pecuniaria per gli interventi edilizi realizzati in assenza/difformità della Segnalazione Certificata di inizio attività.

ASTE GIUDIZIARIE® Costo per la stesura e presentazione dell'Accertamento di Conformità è di Euro 2.500,00.

Per il soppalco realizzato abusivamente, non essendo sanabile come sopra dettagliatamente previsto, si è accertato presso l'ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli la mancata emissione di demolizione dell'abuso.

ASTE GIUDIZIARIE® I costi per l'eliminazione dell'abuso sono così calcolati.
ASTE GIUDIZIARIE® Superficie Soppalco abusiva mq 47,25.

Costo medio per demolizione 50,00 al mq.

Quindi $47,23 \times 50,00 =$ euro 2.362,25.

ASTE GIUDIZIARIE® Costo medio per trasporto rifiuto a discarica autorizzata
ASTE GIUDIZIARIE® 20,00 al mc.

Costo trasporto urbano euro 120,00-

ASTE GIUDIZIARIE® Soppalco mc = superficie 47,25X 0,20cm Altezza= 9.45
ASTE GIUDIZIARIE® mc.

Quindi $9,45 \text{mc} \times 20,00$ euro + 120,00 euro trasporto urbano = euro 309,00.

ASTE GIUDIZIARIE® Demolizione da compiere a mano per la salvaguardia
ASTE GIUDIZIARIE® statica dell'edificio incidenza di euro 1.200,00

Costo Totale demolizione
 $2.362,25 + 309,00 + 1.300,00 = 3.971,50.$

ASTE GIUDIZIARIE® Quesito n.7

ASTE GIUDIZIARIE®

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato (ad esempio: contratto di locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione della casa coniugale ecc...) oppure-in difetto- indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso laddove l'occupazione abbia luogo

Lotto Unico 1 contratto di locazione registrato l'11.07.2019 Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di [REDACTED] al n. [REDACTED] codice identificativo del contratto [REDACTED]. Durata della locazione dal 01.07.2019 al 30.06.2025. Importo del canone euro 18.000,00.

Locatario [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Come da contratto di locazione immobiliare da adibirsi esclusivamente a uso Residenziale.

In data 28.04.2023 le parti sopra descritte integrano il contratto di locazione apportando le seguenti modifiche:

- Estensione della durata del contratto di locazione con decorrenza dal 01.05.2023 sino al 30.04.2029 con rinnovazione tacita per altri sei anni;
- In deroga al punto 8 del contratto di locazione del 05.07-2019 il conduttore ha la facoltà di sublocazione o di comodato anche parziale o gratuito dell'immobile de quo.



- L'immobile de quo non è più a uso abitativo, ma bensì, a uso studio.

L'atto d'integrazione di Contratto di Locazione non è mai stato depositato e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di [REDACTED]

Il conduttore a fronte dell'integrazione del contratto come sopra descritto, e mai registrato, ha sublocato l'immobile a uso residenziale.

Il contratto è stato registrato il 07.05.2024 al n [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED]

Durata del contratto dal 22.04.2024 al 21.10.2024

Importo del canone euro [REDACTED]

Subconduttore tuttora occupante dell'immobile staggito è la: [REDACTED]

Tipologia immobile uso abitativo.

Si precisa che la sublocazione è stata fatta a esecuzione immobiliare in corso.

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto stimatore deve precedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare e a titolo esemplificativo l'esperto stimatore deve: a) verificare in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da

quell'originante la presenta procedura espropriativa la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.....

Non gravano sui beni in oggetto nessun tipo di vincoli o oneri così come previsti dal quesito n.8.

Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. L'esperto deve precedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole.....)

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo. L'esperto deve precedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare l'esperto verificherà laddove possibile.....

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). 2) eventuali spese straordinarie

Spese ordinarie quota trimestrale euro 128,80.

Per le quote ordinarie non c'è nessun arretrato.

Spese straordinarie c'è un arretrato di euro 2.500,00 come previsto dal bilancio 2023 da approvare.

Per le spese straordinarie anno 2024 non sono ancora state definite in quanto il bilancio verrà chiuso entro il 31.12. 2024.

Non sono in corso o previste opere di manutenzione straordinarie.

Le informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile sono state fornite dall'amministratore del Condominio il dott. [REDACTED]

Quesito n.12

Procedere alla valutazione del bene. L'esperto deve indicare il 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 il cui testo novellato qui si riporta (Determinazione del valore di Mercato). Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalla parte e

dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo... ..

Determinare il Valore dell'Immobile.

CRITERI DI STIMA

Ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato, sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è richiesta.

In altri termini, a seconda dello scopo che il giudizio di stima si prefigge, si deve determinare il valore di uno specifico economico di quel bene in questo caso l'incarico chiede di determinare il valore di mercato dell'unità commerciale-negozio in oggetto così come si trovano allo stato attuale.

La stima è strutturata su beni categoria residenziale

Ora il più probabile valore di mercato si può ricavare mediante vari criteri e cioè con la stima a vista, la stima storica, la stima per confronto, la stima per capitalizzazione del reddito o la stima attraverso gli estimi catastali.

Ho escluso per ragioni pratiche, la stima a vista, in quanto approssimativa ai fini di un corretto rapporto di valutazione, la stima storica, in quanto l'unità ha specifici requisiti temporali ma i risultati di tale stima non sono molto precisi, la stima per estimi

ASTE GIUDIZIARIE catastali non è auspicabile visto la frammentazione, e disorganicità della documentazione esistente.

Si è scelto per l'occasione invece la stima per confronto e per la capitalizzazione del reddito, perché portano ai risultati più attendibili.

La media delle due stime darà il valore del cespite all'attualità.

STIMA PER CONFRONTO (SC)

La stima del più probabile valore di mercato effettuata mediante confronto diretto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si basa sulla comparazione dei beni in oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Trattandosi unità commerciale-negozio ho scelto un parametro di tipo tecnico e cioè lo sviluppo espresso in metri quadri, in quanto sul mercato esistono valori unitari medi per metro quadro di superficie distintamente per destinazione ed ubicazione.

In altre parole s' imposta e si risolve la semplice proporzione

$$\sum V : \sum p = V x : p, \text{ dove}$$

$\sum V$ = somma dei lavori normali di mercato di unità commerciale-negozio simili presi a confronto;

$\sum p$ = somma dei parametri normali delle stesse unità commerciale-negozio oggetto di stima;

V_x= il più probabile valore di mercato dell'unità commerciale-negoziato oggetto di stima;

P= parametro normale dell'unità commerciale-negoziato oggetto di stima;

La ricerca e l'analisi dei beni simili può avvalersi del servizio di "borsino immobiliare" fornito dalle maggiori agenzie immobiliari operanti nella città, nel quale vengono evidenziati gli intervalli di

prezzo richiesti con maggiore frequenza per le varie zone secondo il numero dei locali.

Una fonte del tutto oggettiva e super partes è poi costituita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Repubblica Italiana, che riporta i valori immobiliari, comune per comune, in funzione della destinazione d'uso e della tipologia dell'edificio.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (SR)

La stima di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi da esso ottenibili si applica per quei beni a fecondità ripetuta, cioè capaci di fornire una serie di redditi, limitata od illimitata.

Nella fattispecie, trattasi unità commerciale-negoziato la cui redditività è regolata dal mercato delle locazioni in regime di libera concorrenza.

Riferendosi al mercato delle locazioni in libera concorrenza, il valore si avrà risolvendo la formula:

$$V_f = \frac{B_f - S_p}{R}$$

R

ASTE
GIUDIZIARIE®

dove:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vf= Valore di stima

Bf= Beneficio fondiario (introito di fittanza)

Sp= Spese di parte padronale

r= Tasso di capitalizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

In relazione al valore dimensionale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutazione Bene Lotto Unico 1

Lotto 1. Immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Torquato Tasso n.5, N.C.E.U. al foglio 12, particella 32, sub 14.

Superficie Commerciale MQ 82,90.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Stima per confronto (SC)**

UNITA' IMMOBILIARE

I valori unitari per unità commerciale-negoziò con tipologie simili sono stati determinati tenendo conto delle caratteristiche di posizione estrinseche, ovvero le condizioni esterne all'edificio che possono influire sul suo valore e da caratteristiche di posizione intrinseche, che rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità commerciale.

- Le caratteristiche di posizione estrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sevizio di trasporti pubblici: Discreta accesso solo alla rete trasporto su gomma Linea Autobus;

Salubrità della zona: Ottima zona collinare

Panoramicità: Ottima; vista golfo di Napoli vista Capri;

Vicinanza con attività commerciali e terziarie: discreta attività commerciali lungo la strada;

Facilità di parcheggio: Ottimo; parcheggio privato;

- Le caratteristiche di posizione intrinseche nel caso di fattispecie possono essere così apprezzate:

Destinazione d'uso prevalente: Conforme agli strumenti urbanistici vigenti (destinazione residenziale);

Ubicazione: Centrale (Centro Storico);

Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione dell'unità immobiliare: buone;

Optional: Ottimi;

Caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione del fabbricato: buone;

Servizi Comuni: Mediocri;

Apprezzamento di mercato: unità residenziale dotata di discreta ottima illuminazione, aerazione e soleggiamento munito di ampio terrazzo e vista panoramica;

Individuazione del probabile acquirente: Trattandosi di potenziale unità immobiliare con destinazione residenziale con le caratteristiche prima descritte, acquirente con elevate esigenze abitative di alto valore.

Contrattazioni: Per transazioni immobiliari di beni simili avvenute nel primo semestre 2024 risultanti dal confronto con esperienze di mercato analoghe;

Superficie commerciale 82,90 mq.

VALUTAZIONE

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il prezzo del mercato, per immobili supposti in condizioni signorili è risultato dall'indagine in **€ 6.400,00 al metro quadro valore medio** tra il valore massimo € 7.800,00 e il valore minimo € 5.000,00.

Il valore di mercato del cespite è così calcolato

Mq 82,90=Spa € 6.400,00/mq = € 530.560,00

SC TOTALE= € 530.560,00

Stima per capitalizzazione del reddito (SR)

Il valore locativo in mercato di libera concorrenza per immobili ed unità con potenziale destinazione residenziale signorile nella zona con caratteristiche simili lo si è valutato con una capacità di affittanza di **€ 17,10 per mq**, valore medio tra il valore massimo € 20,08 e il valore minimo € 14,40 per l'ubicazione centrale (centro storico) pertanto:

• un reddito mensile di;

Mq 82,90=Sp_x € 17,10/mq = € 1.417,59



• un reddito annuo di;

$$\text{€ } 1.417,59 \times 12 = \text{€ } \underline{17.011,08}$$



Considerato un tasso di capitalizzazione del 3,5% per le unità con destinazione residenziale e con un abbattimento del 5% per rischi di insolvenza locativa, quote di manutenzione, ammortamento, spese per l'amministrazione e per i servizi centrali, si ricaverà:



$$Vf = \underline{Bf - Sp}$$

R



$$\bullet \text{ € } 1.417,590 \times 12 \times 0.95 / 0.035 = \text{€ } \underline{461.729,31}$$



$$\text{SR TOTALE} = \text{€ } \underline{461.729,31}$$



$$\underline{\text{Totale}} = \text{€ } \underline{461.729,31}$$

MEDIA DELLE DUE STIME

La media tra le due stime dà il valore all'attualità per l'unità commerciale e quindi il valore complessivo del bene immobiliare:



$$\text{St} = \text{SC} + \text{Sr} / 2 = \text{€ } 530.560,00 + \text{€ } 461.729,31 / 2 =$$

$$\text{Euro } \underline{496.144,65}$$



ASTE
GIUDIZIARIE®**TOTALE****€ 496.144,65**ASTE
GIUDIZIARIE®

**LOTTO Unico1 il Valore Stimato è pari a €
496.144,65.**

Da sottrarre al volere di mercato determinato per
l'immobile in oggetto

- Euro 3.971,50 per demolizione soppalco abusivo;
- Euro 2.500,00 per accertamento di conformità per frazionamento urbanistico.

**LOTTO Unico1 il Valore Stimato è pari a €
496.144,65-3.971,50-2.500,00 =489.673,15.**

**LOTTO Unico1 il Valore Stimato è pari a €
489.673,15.**

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso di pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota indicando: il valore del cespite per intero, il valore della quota, il valore di mercato della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota.....

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

PAGINA 30 DI 32

ASTE GIUDIZIARIE Quesito n.14

ASTE GIUDIZIARIE

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto estimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale... ..

ASTE GIUDIZIARIE

La residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento è: residente nel Comune di Polla (SA) alla Via Domenico del Bagno n.3/5.

Residenza attuale del debitore esecutato è: residente nel [REDACTED]

[REDACTED] alla [REDACTED].

Il debitore esecutato è [REDACTED].

Matrimonio contratto il [REDACTED] [REDACTED]

Coniugato con [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

Regime Patrimoniale [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

CONCLUSIONI:

LOTTO UNICO 1 VALORE STIMATO

Euro 489.673,15.

Ritenendo di avere ottemperato all'incarico assegnatogli, il sottoscritto ringrazia la S.V. e rassegna la presente relazione.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Allegati alla presente:

PAGINA 31 DI 32

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





- Allegato 1 Verbale di Accesso;
 - Allegato 2 Nuova Visura Catastale;
 - Allegato 3 Nuova Planimetria Catastale;
 - Allegato 4 Rilievo Architettonico;
 - Allegato 5 Rilievo Fotografico;
 - Allegato 6 PRG Zonizzazione e Vincoli;
 - Allegato 7 Certificato Urbanistico;
 - Allegato 8 Contratto di Locazione.;
 - Allegato 9 Contratto sublocazione;
 - Allegato 10 Certificato Contestuale Resid. e Stato di Famiglia;
 - Allegato 11 Certificato di Matrimonio per Estratto;
 - Allegato 12 Certificato di Residenza Storico;
 - Allegato 13 Quotazioni OMI;
- Si allega altresì la specifica redatta dallo scrivente.



Napoli 3 ottobre 2024



C.T.U. arch. Bartolomeo Cristiano

