

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III° SEZIONE CIVILE

Procedura n. r. 12/2019



UNIPOLSAI Assicurazioni spa **contro** Gennaro CHIANESE



- **LOTTO n° 1-2-3-4-5 n°5 boxauto siti in via DORANDO PIETRI,4, -Scala "B" e "C"**  
**Piano Terra - Comune di Quarto (NA)**



varco ingresso box in via Dorando Pietri, 4, Quarto(NA)



individua aereofotogrammetrica dei beni - QUARTO NA



boxauto n° 1



boxauto n° 2



boxauto n° 3



boxauto n° 4



boxauto n° 5



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti del mandato (suddivisi per cespiti)

**ALLEGATI (suddivisi per immobile)**

1. Documentazione fotografica (all'interno del corpo della perizia)
2. Planimetria degli immobili
3. Documentazione catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica o relative attestazioni
5. Documento Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio aggiornato
6. Certificato di matrimonio
7. Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti

**TAVOLE GRAFICHE**

1. Elaborati grafici
2. Rilievo Fotografico



## 1. PREMESSA

La S.V. nominava il sottoscritto dott. arch. Vittorio De Astis, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli col n. 9880 ed inserito nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 11454, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. n° 12/19 R.G.Es. promosso da: **UNIPOLSAI Assicurazioni spa** contro **Gennaro CHIANESE**. Il giorno 23 febbraio 2021 accettavo e giuravo, con dichiarazione inviata telematicamente, l'incarico di procedere alla stima di 5 unità immobiliari pignorate ad uso autorimessa e di rispondere ai seguenti quesiti del mandato:

### QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (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 dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2)....*

### 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 allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

5

Al riguardo, l'esperto:

- 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 o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato....

**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 n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_

**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 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.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi

da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

**QUESITO N. 7: 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 da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (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 in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

g) nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

#### **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

#### **QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**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 già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita;

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate.

In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente **gli adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che –alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 –siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**QUESITO n. 14: 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 stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.**

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza ea verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.**

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 23 febbraio 2021, ore 16:00, avveniva l'accesso ai box auto pignorati, ubicati in Quarto (NA), alla via Dorando Pietri, civ. 4, già via Viticella, scala "B", n° 1, 3 e 4, Scala "C" n° 8 e 9 ; alla presenza del custode giudiziario, dott. Arcangelo Sessa. Nonostante l'assenza in sopralluogo, sia del debitore esecutato che di un suo delegato, i box pignorati risultarono comunque ispezionabili. infatti, i portoni, essendo privi di lucchetto,

permettevano l'accesso ai box stessi. Durante il sopralluogo rilevavo sia metricamente che in fotografia i compendi pignorati che si compone di n° 5 box auto.

Nei giorni successivi agli accessi mi recavo presso i seguenti uffici pubblici per l'ottenimento delle documentazioni amministrative ricadenti sugli immobili pignorati:

- Archivio notarile di Napoli dalla quale ho ricevuto copia dei contratti di acquisto degli immobili pignorati da parte del debitore esecutato.
- Agenzia delle Territorio dalla quale ho ricevuto copia delle planimetrie e visure catastali.
- Ufficio tecnico del Comune di Quarto

A quest'ultimi tre uffici mi sono rivolto per l'ottenimento della documentazione tecnico urbanistica riguardanti gli immobili pignorati.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho, pertanto, redatto la presente relazione.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO:

#### - **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567**

Esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. , si è riscontrato che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio Dott.ssa Maria Rosaria Ammirati Notaio in Santa Maria a Capua Vetere, la quale ha attestato la provenienza del bene.

evidenziando i vari passaggi di proprietà a partire dall'ultimo titolo antecedente il ventennio che precede la data del 11.01.2019 di trascrizione del pignoramento, ed ha elencato le formalità pregiudizievoli iscritte nel ventennio preso in esame.

La scrivente ha provveduto ad acquisire sia il titolo di acquisto in capo agli esecutati che la visura di ispezione ipotecaria dal sito della conservatoria dei registri immobiliari.

In risposta al quesito la scrivente fa rilevare che:

-sulla scorta delle visure catastali storiche, effettuate al C.F. e al C.T., si è provveduto a

verificare l'esistenza di continuità delle trascrizioni:

- non sono state riscontrate irregolarità nella certificazione notarile depositata, infatti essa rispetta la continuità nel periodo consultato, così come riportato nel quadro sinottico della provenienza del bene, e riferisce di atti trascritti in data antecedente di oltre 20 anni alla trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione notarile sostitutiva sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;
- il creditore procedente non ha effettuato il deposito della visura catastale storica ed attuale, non ha depositato l'estratto di mappa catastale dell'immobile

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Gli immobili pignorati sono pervenuti a CHIANESE GENNARO, nato a Marano di Napoli (NA) il 1° gennaio 1945, Codice Fiscale CHN GNR 45A01E906A, per diritti 1000/1000, con atto di Assegnazione di Attività Sociale a rogito Notaio PAOLO GUIDA di Napoli in data 26 febbraio 2015; Repertorio 28758/Raccolta n.13403, trascritto All' ufficio provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data 24 marzo 2015 ai nn. 8118/10052 dalla società "PARTEDILE S.r.l." in liquidazione con sede in Napoli (NA) alla Via Michelangelo Schipa n.115, capitale sociale euro 10.500,00 (diecimilacinquecento)

interamente versato, avente partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli 04241240631 ed iscritta presso il R.E.A. di Napoli al n - 354129

2)- che il quadro della provenienza dei detti immobili, quale risulta dai detti documenti e registri, è il seguente:

= alla suddetta società "PARTEDILE S.r.l." il suolo sul quale gli immobili sono stati costruiti e pervenuto con atto di compravendita per Notaio T. Olivieri in data 02 dicembre 1983, trascritto 12 dicembre 1983 ai nn. 30817/35896;

Formalità pregiudizievoli

=Trascrizione Verbale di marzo di Pignoramento Immobili., del 17 marzo 1990, a favore di Marono Natale, nato a Marano il 26 novembre 1959, nascente da Atto Giudiziario dell'Ufficio unico Esecuzione della corte di Appello di Napoli del 27/02/1990 ( gravante sul box in Quarto alla via Viticella, in catasto particella 218: sub 39 e 40)

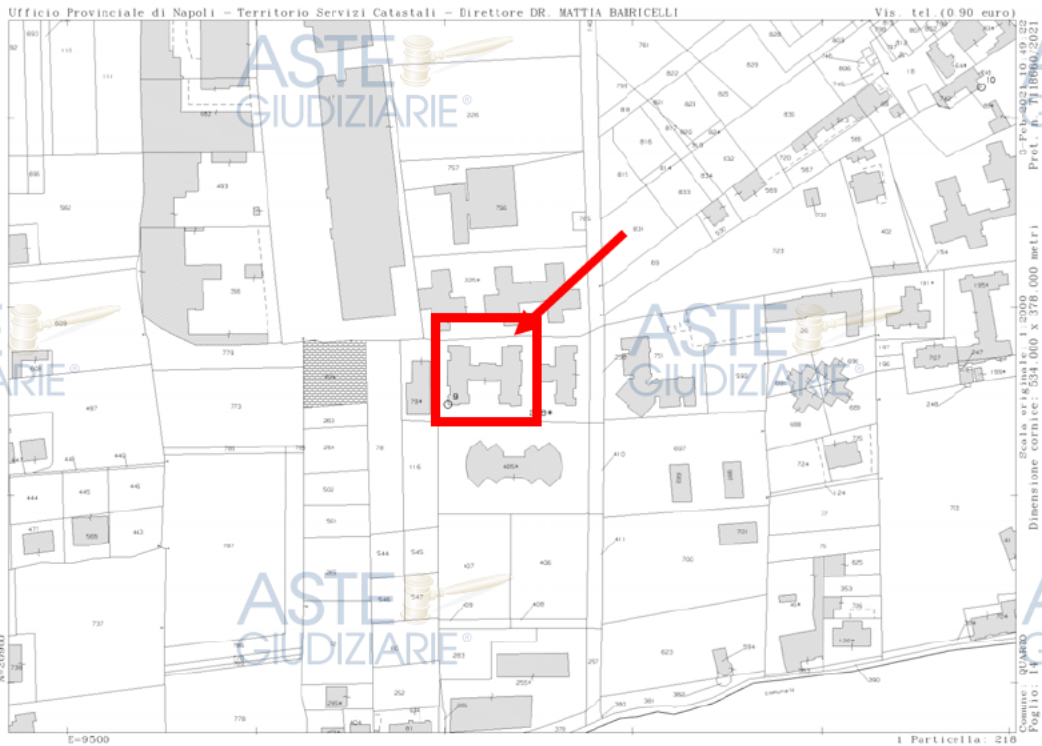
via Viticella, in catasto particella 218 : sub 39 e sub 40)

Trascrizione verbale di Pignoramento immobili, dell' 11 gennaio 2019 N.945/1249, a favore di UNIPOL SAI ASSICURAZIONI SPA, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord rep.11776 del 02/L2/2018, gravante sui locali ad uso autorimessa in QUARTO alla Via Viticella, riportati in catasto al fq. 14, p.lla 218 : sub 2, sub 4, sub 5, sub 39 e sub 40).

Nell'estratto di matrimonio si evince che i debitori sono coniugati in regime di separazione dei beni. Nel titolo di acquisto in capo agli esecutati si rileva che dati identificativi catastali dell'immobile coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita.

Si conclude che il diritto reale indicato nella documentazione depositata dalla parte creditrice corrisponde a quello in titolarità degli esecutati e si precisa che nella documentazione versata dal creditore procedente gli oggetti del pignoramento sono correttamente indicati in quanto i riferimenti catastali ivi riportati sono i medesimi di quelli che identificano i bene negli atti del catasto e nel titolo che ne attesta la proprietà.

Si da atto di aver individuato l'esatta collocazione urbana del bene comparando le foto aeree reperite con l'ausilio di Google Heart con la corrispondente mappa catastale.



**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il compendio pignorato si compone di:

**Lotto 1)** locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 16 (sedici); confinante con area di accesso, con sub 3, con sub 12, con sub 44, salvi se altri. Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.IIa 218 sub 2, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 16 R.C. euro 42,97.

**Lotto 2)** locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 29 (ventinove); confinante con area di accesso, con sub 5, con sub 7, con cantinola, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.IIa 218 sub 4, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 29, R.C. euro 77,88.

**Lotto 3)** locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 21 (ventiuno); confinante con area di accesso, con sub 6, con sub 4, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.IIa 218 sub 5, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 21, R.C. euro 56,40.

**Lotto 4)** locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala C, della consistenza di mq 20 (venti); confinante con area di accesso, con sub 40, con sub 42, con sub 38, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.IIa 218 sub 39, via Dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala C, cat. c/6, cl. 3, mq 20, R.C. euro 53,71.

**Lotto 5)** locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala C, della consistenza di mq 19 (diciannove); confinante con area di accesso, con sub 41, con sub 39, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.IIa 218 sub 40, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala C, cat. c/6, cl. 3, mq 19, R.C. euro 51,03.

I box pignorati sono raggiungibili dal cortile condominiale. Gli immobili, ricadenti in zona bb (residenziale di completamento) del PRG vigente del Comune di Quarto, sono posti nelle immediate vicinanze del centro cittadino, sufficientemente dotato di servizi, attrezzature collettive, sociali ed infrastrutturali. Le dotazioni condominiali sono quelle indicati in regolamento di condominio allegato alla presente relazione tecnica seguenti.

La tipologia costruttiva del fabbricato è in travi e pilastri in cemento armato con solai gettati in opera con murature perimetrali diompagno. Dai rilievi in sopralluogo, l'altezza interna dei box è mediamente di circa 2,80 ml, coincidente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Lo stato manutentivo degli box risulta essere discreto, mentre, quelle delle facciate esterne del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione edilizia. I fabbricati, ove gli immobili pignorati sono parte integrante, risultano essere assoggettati ad ordinanza sindacale di eliminazione pericolo n. 29 del 15/11/2019, nell'ambito della quale veniva interdetto l'uso dei balconi e del passaggio ed accesso dei locali posti al piano terra dei fabbricati B e C. Per il fabbricato B risulta presentato certificato di eliminato pericolo, prot. 2171 del 2/01/2020, mentre per il fabbricato C continua ad avere efficacia l'Ordinanza Sindcale n. 29/2019. Agli immobili non è richiesta l'attestazione di certificazione energetica.

#### tab.2.1 Calcolo della superficie interna (utile e lorda)

locali	Superficie utile	Superficie lorda
Box sub. 2	15,00	16,00
Box sub. 4	28,45	29,45
Box sub. 5	19,12	20,12
Box sub. 39	15,22	16,22
Box sub. 40	18,81	19,81
Superficie muratura perimetrale al 50%	5.00	



varco ingresso box in via Dorando Pietri, 4, Quarto(NA)



individua aereofotogrammetrica dei beni – QUARTO NA



Le 5 autorimesse presentano una pavimentazione in massetto di cemento, pareti intonacate e portoni di accesso in acciaio lamiera a doppia anta. Si è costato la presenza di cavi elettrici, presumibilmente l'impianto elettrico interno ai box è funzionante.

La superficie commerciale residenziale e non residenziale totale, non ancora ponderata, è stata calcolata inserendo per intero la superficie occupata dai muri perimetrali che non sono confinanti con altri ambienti, al 50% quella dei muri perimetrali confinanti con altri vani, al 50% quella occupata dai tramezzi. La superficie, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 1 38/98).

Rilevata la presenza di pertinenze di ornamento (balconi) è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 0.25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per i balconi



e i terrazzi fino a mq 25 di superficie, La superficie effettiva delle pertinenze esterne è stata misurata fino al contorno di perimetro.

Alla superficie commerciale complessiva così calcolata vanno applicati gli opportuni coefficienti di ragguglio (di ponderazione) che si utilizzano in ambito peritale e che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le superfici commerciali ponderate (ragguagliate) sono quelle per cui viene moltiplicato il costo unitario/mq, stabilito servendosi delle opportune metodologie di estimo immobiliare, che sono illustrate in risposta al quesito n. 12 di questa perizia.

La scrivente ha scelto quale procedimento di stima quello per punti di merito, che si fonda appunto sull' analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza, che sono determinanti per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene.

I coefficienti di ponderazione adottati sono stati stabiliti in base alle caratteristiche individuate rispetto ad un immobile ordinario tipo e sono riassunti nelle tabelle che seguono.

Coefficienti di apprezzamento o deprezzamento scelti in base alle caratteristiche del appartamento (coefficiente max 1% , min - 1%).

*Tabelle delle caratteristiche e determinazioni dei coefficienti K*

Caratteristiche posizionali intrinseche	
1. Panoramicità	0.05
2. Orientamento	0.04
3. Soleggiamento	0.04
4. Luminosità	0.04
5. Ventilazione	0.05
6. Salubrità dei vani	0.08
<b>K<sub>Pi</sub> = 0.30</b>	

Caratteristiche Tecnologiche	
1. livello delle finiture	0.05
2. stato di conservazione	0.06
3. presenza di ascensore	0.05
4. dotazione di servizi ed impianti	0.06
<b>K<sub>i</sub> = 0.22</b>	
Caratteristiche posizionali estrinseche	
<b>Qualificazione infrastrutturale</b>	

1. prossimità al centro urbano 0.08	0.08
2. accessibilità ai servizi pubblici 0.06	0.06
3. accessibilità al trasporto 0.03	0.03
4. presenza di servizi commerciali 0,07	0.07
<b>qualificazione ambientale</b>	
1. salubrità della zona	0.02
2. contesto sociale	0.04
3. assenza di rumori	0.01
4. densità edilizia	0.03
<b>K<sub>Pe</sub> = 0.34</b>	
<b>Caratteristiche produttive</b>	
1. Esenzioni fiscali -----	
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.03
3. Limiti alla locazione	0.04
4. Vincoli conseguenti alla locazione	-----
5. Presenza di diritti di terzi	-----
6. Condizioni manutentive delle parti comuni	0.02
7. Tipologia di impianti tecnologia consumi energetici	0.01
<b>K<sub>P</sub> = 0.10</b>	

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE	<b>K<sub>Pi</sub> = 0.30</b>
POSIZIONALI ESTRINSECHE	<b>K<sub>Pe</sub> = 0.34</b>
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE	<b>K<sub>i</sub> = 0.22</b>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	<b>K<sub>P</sub> = 0.10</b>

**coefficiente risultante K = 0.96**

CARATTERISTICHE ( a )	BENE ORDINARIO TIPO Peso delle (a) sul valore di bene	BENE OGGETTO DI STIMA Peso delle a
POSIZIONALI INTRINSECHE <b>K<sub>Pi</sub></b>	<b>0.30</b>	<b>0.30</b>
POSIZIONALI ESTRINSECHE <b>K<sub>Pe</sub></b>	<b>0.34</b>	<b>0.34</b>
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE <b>K<sub>i</sub></b>	<b>0.24</b>	<b>0.22</b>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE <b>K<sub>P</sub></b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>
SI E' PROVVEDUTO A CONFRONTARE IL PESO DI CIASCUNA DELLE CARATTERISTICHE EVIDENZIATE CON LE PECULIARIETA' DEL SEGMENTO DI MERCATO DI CUI FA PARTE IL BENE DA STIMARE	<b>A = 1.00</b>	<b>A = 0.96</b>

Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0,30%

Il coefficiente Kt di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per le autorimesse è così calcolato :  $K = Kt + C = 0,96 \% + 0,30 \% = 1,26\%$ .

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I 5 boxauto pignorati posso essere venduti separatamente.

Lotto 1) locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 16 (sedici); confinante con area di accesso, con sub 3, con sub 12, con sub 44, salvi se altri. Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.lla 218 sub 2, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 16 R.C. euro 42,97.

Lotto 2) locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 29 (ventinove); confinante con area di accesso, con sub 5, con sub 7, con cantinola, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.lla 218 sub 4, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 29, R.C. euro 77,88.

Lotto 3) locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala B, della consistenza di mq 21 (ventiuno); confinante con area di accesso, con sub 6, con sub 4, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.lla 218 sub 5, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala B, cat. c/6, cl. 3, mq 21, R.C. euro 56,40.

Lotto 4) locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala C, della consistenza di mq 20 (venti); confinante con area di accesso, con sub 40, con sub 42, con sub 38, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.lla 218 sub 39, via Dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala C, cat. c/6, cl. 3, mq 20, R.C. euro 53,71.

Lotto 5) locale ad uso autorimessa, ubicato al piano terra della scala C, della consistenza di mq 19 (diciannove); confinante con area di accesso, con sub 41, con sub 39, salvi se altri.

Riportato presso l' Agenzia del Fabbricati - di detto comune, al fol.14,p.IIa 218 sub 40, via dorando Pietri, 4, già Via Viticella, piano T, scala C, cat. c/6, cl. 3, mq 19, R.C. euro 51,03.

Dalle visura storica catastale, fornitami dall'agenzia del territorio, e dai dati derivanti dall'impianto meccanigrafico del 30.06.1987 si evince che agli immobili non sono intervenuti modifiche catastali degne di nota. Ho constatato l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO n. 1):** – piena ed intera proprietà di un'autorimessa ubicata in Quarto (NA) alla via Dorando Pietri n. 4 , piano Terra - Scala B; è composto da unico ambiente , confina con area di accesso a sud, con 12 a nord, con 44 ad ovest, con 3 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Quarto al foglio 14 , p.IIa 218, sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.378 del 7/12/1982 e n° 381 del 16/12/1982 , cui è conforme lo stato dei luoghi **PREZZO BASE euro 18.226,31**

**LOTTO n. 2):** – piena ed intera proprietà di un'autorimessa ubicata in Quarto (NA) alla via Dorando Pietri n. 4 , piano Terr- Scala B; è composto da unico ambiente , confina con area di accesso a sud, con 5 a nord, con 7 ad ovest, con cantinola ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Quarto al foglio 14 , p.IIa 218, sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.378 del 7/12/1982 e n° 381 del 16/12/1982 , cui è conforme lo stato dei luoghi **PREZZO BASE euro 32.838,33**

**LOTTO n. 3):** – piena ed intera proprietà di un'autorimessa ubicata in Quarto (NA) alla via Dorando Pietri n. 4 , piano Terra – Scala B ; è composto da unico ambiente , confina con area di accesso a sud, con sub 6 a nord, con sub 4 ad ovest, con area comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Quarto al foglio 14 , p.IIa 218, sub 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.378 del 7/12/1982 e n° 381 del 16/12/1982 , cui è conforme lo stato dei luoghi **PREZZO BASE euro 22.432,45**

**LOTTO n. 4):** – piena ed intera proprietà di un'autorimessa ubicata in Quarto (NA) alla via Dorando Pietri n. 4 , piano Terra – Scala C; è composto da unico ambiente , confina con area di accesso a sud, con sub 38 a nord, con sub 42 ad ovest, con sub 38 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Quarto al foglio 14 , p.lla 218, sub 39; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.378 del 7/12/1982 e n° 381 del 16/12/1982 , cui è conforme lo stato dei luoghi **PREZZO BASE euro 18.086,13**

**LOTTO n. 5):** – piena ed intera proprietà di un'autorimessa ubicata in Quarto (NA) alla via Dorando Pietri n. 4 , piano Terra - Scala C; è composto da unico ambiente , confina con area di accesso a sud, con 41 a nord, con 39 ad ovest, con area comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Quarto al foglio 14 , p.lla 218, sub 40; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.378 del 7/12/1982 e n° 381 del 16/12/1982 , cui è conforme lo stato dei luoghi **PREZZO BASE euro 22.079,56**

l'impianto elettrico è presente nei box anche se disattivato. Per la tipologia degli immobili non è prevista la redazione di APE.

In allegato si deposita lo stralcio di mappa catastale, le visure catastali ed i titoli di acquisto prima elencati.

I fabbricati B e C di cui i box pignorati sono parte integrante sono stati edificati in virtù della Concessione Edilizia n. 381 /1958 del 16/12/1982 (P.E. n. 17/82), per il fabbricato C.

Tale ultima pratica non rientra nelle disponibilità del ufficio tecnico del comune di Quarto, mentre la pratica n°14/1982 si allega alla presente in forma digitale.

Non si sono riscontrate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale e grafici di concessione edilizia. Gli immobili sono ubicati in zona semicentrale rispetto al tessuto urbano del Comune di Quarto.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Gli immobili pignorati sono pervenuti a CHIANESE GENNARO, nato a Marano di Napoli (NA) il 1° gennaio 1945, Codice Fiscale CHN GNR 45A01E906A, per diritti 1000/1000, con atto di Assegnazione di Attività Sociale a rogito Notaio PAOLO GUIDA di Napoli in data 26 febbraio 2015; Repertorio 28758/Raccolta n.13403, trascritto All' ufficio provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data 24 marzo 2015 ai nn. 8118/10052 dalla società "PARTEDILE S.r.l." in liquidazione con sede in

Napoli (NA) alla Via Michelangelo Schipa n.115, capitale sociale euro 10.500,00

(diecimilacinquecento)

interamente versato, avente partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli 04241240631 ed iscritta presso il R.E.A. di Napoli al n - 354129

2)- che il quadro della provenienza dei detti immobili, quale risulta dai detti documenti e registri, è il seguente:

= alla suddetta società "PARTEDILE S.r.l." il suolo sul quale gli immobili sono stati costruiti e pervenuto con atto di compravendita per Notaio T. Olivieri in data 02 dicembre 1983, trascritto 12 dicembre 1983 ai nn. 30817/35896;

Nell'estratto di matrimonio si evince che i debitori sono coniugati in regime di separazione dei beni. Nel titolo di acquisto in capo agli eseguiti si rileva che dati identificativi catastali dell'immobile coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita.

I dati catastali riportati nell'ultimo atto a favore dei debitori, e quelli nel precedente titolo di provenienza, coincidono con i dati che identificano l'immobile nel titolo esecutivo.

Ponendo a confronto il contenuto dell'atto di compravendita con le risultanze dell'esame delle visure catastali storiche, si è accertato che la sequenza dei passaggi di proprietà antecedenti all'atto di acquisto degli immobili comprende il ventennio.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

I fabbricati B e C di cui i box pignorati sono parte integrante sono stati edificati in virtù della Concessione Edilizia n. 381 /1958 del 16/12/1982 (P.E. n. 17/82), per il fabbricato C.

Tale ultima pratica non rientra nelle disponibilità del ufficio tecnico del comune di Quarto, mentre la pratica n°14/1982 si allega alla presente in forma digitale. I fabbricati B e C risultano essere assoggettati ad ordinanza sindacale di eliminazione pericolo n. 29 del 15/11/2019, nell'ambito della quale veniva interdetto l'uso dei balconi e del passaggio ed accesso dei locali posti al piano terra dei fabbricati B e C. Per il fabbricato B risulta

presentato certificato di eliminato pericolo, prot. 2171 del 2/01/2020, mentre per il fabbricato C continua ad avere efficacia l'Ordinanza Sindacale n. 29/2019.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

In sopralluogo, io ed il custode giudiziario abbiamo constatato che alcuni box sono occupati abusivamente, altri invece sono liberi. Pertanto i box risultano non essere locati

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Non si ha conoscenza di procedimenti penali. Per quanto attiene procedure civili si segnala decreto ingiuntivo in favore del condominio di via Dorando Pietri in danno del signor Chianese Gennaro per mancato pagamento di quote condominiali per un valore di € 1.911,00 oltre interessi legali maturati nonché spese competenze maturati; al momento non sono in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha pronteza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici, si vedano documenti allegati). Non sussistono sul bene vincoli storico-artistici né servitù condominiali, se non quelli indicati in regolamento di condominio di cui si allega copia o di altro tipo.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi ed oneri

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'amministratore del Condominio, amm.re Avv. Antonio Del Vecchio, mi inviava a mezzo pec, i seguenti documenti: **1)** l'estratto di conto, aggiornato al 10.03.202, relativo alle pendenze, in campo al debitore esecutato, pari ad un debito di € **2.106,87**, **2)** **decreto ingiuntivo** in favore del condominio di via Dorando Pietri in danno del signor Chianese Gennaro per mancato pagamento di quote condominiali per un valore di € 1.911, 00 oltre interessi legali maturati nonché spese competenze maturati; **3)** Regolamento condominiale. Non sono state comunicate le quote millesimali ricadenti sugli immobili pignorati.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto si è utilizzata la superficie commerciale ponderata per quantificare la consistenza dell' oggetto di stima, secondo l'approccio illustrato nel nuovo Codice delle Valutazioni Immobiliari, La superficie commerciale individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati ad uso residenziale a cui si aggiunge il coefficiente di ponderazione K attribuito dall' esperto stimatore, che nel caso in parola è 0.96 % (come già determinato in risposta al quesito n.2), applicato nella stima per comparazione.

E' stato altresì determinato in precedenza il coefficiente  $K_t$  , di correzione = 1.26% ,da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione. Prendendo in giusta considerazione tutti i dati raccolti, nella stima del bene sono stati utilizzati sia il procedimento analitico (per capitalizzazione del reddito, che il procedimento sintetico-comparativo (diretto), per poi effettuare il confronto tra i rispettivi risultati ottenuti e riferiti al prezzo unitario €/mq, nonché la media aritmetica tra i prezzi determinati con i due differenti criteri di stima ( come è prassi operare nell'ambito estimativo immobiliare).

Si premette che la stima per capitalizzazione del reddito tiene conto del possibile reddito annuo derivante dall'affitto dell'immobile, delle spese che scaturiscono dalla gestione dello stesso (manutenzione, fisco, tributi, gestione ecc) e del saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è una percentuale, che varia da zona a zona ma può variare da immobile a immobile. Il saggio medio di capitalizzazione viene estratto da specifiche tabelle di riferimento ( Orefice- Michieli ecc.) che si utilizzano in ambito estimativo, ad esso vanno applicati opportunamente delle percentuali di correzione, anch'essi tabellari, ma applicati dall'esperto a seguito di attenta valutazione delle caratteristiche, sia della zona urbana che dell'immobile, stabilite analiticamente sempre secondo le linee guida di estimo immobiliare.

Di seguito i valori OMI del secondo semestre 2020



Provincia: NAPOLI  
 Comune: QUARTO  
 Fascia/zona: Centrale/PARCHI RESIDENZIALI PREGIATI DI VIA SANTA MARIA  
 Codice di zona: B4  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2300	L	4,6	7,1	L
Box	NORMALE	860	1300	L	3,2	4,9	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



Di seguito i valori del Borsino immobiliare:



### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

**Box auto & Autorimesse**

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **780,35**

Valore medio

Euro **1.035,76**

Valore massimo

Euro **1.291,17**

Valuta questo immobile

**Posti auto coperti**

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro **476,84**

Valore medio

Euro **637,32**

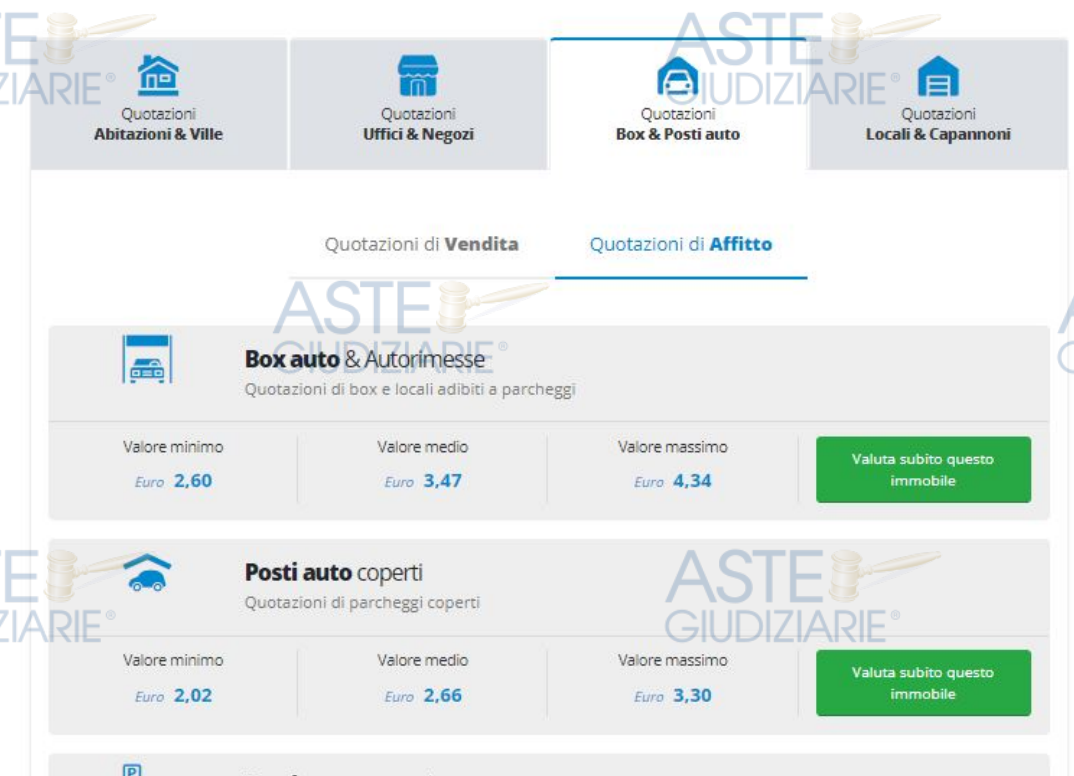
Valore massimo

Euro **797,79**

Valuta questo immobile



## Quotazioni Immobiliari di Zona



L'osservatorio del **BORSINO IMMOBILIARE** di Quarto - NA nella sez. quotazioni e Rendimenti 2020, in riferimento alla medesima zona urbana, riporta: per le autorimesse in buono stato di conservazione una media dei canoni di locazione di € **3,47** al mq ( min € 2, 60 rmax € 4,34 ); una media dei valori di vendita di € 1.035,76 €/mq (**min € 780,35** max **1291,17** mq).

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli e Provincia, primo semestre 2020, riporta quale valore unitario medio per la rendita di box € 1.100,00 / mq e quale valore locativo unitario medio di **€ 4.10/mq x mese**.

### Stima analitica

$V_m = R_n / r$  (Reddito netto/saggio di capitalizzazione) Si è provveduto a determinare il più probabile canone locativo per il lotto e dal reddito lordo annuo stimato si è detratta la percentuale di spese medie annue (fissato nella misura del 25% ,in linea con le indicazioni riportate nei principali manuali di Estimo), per poi individuare il saggio di

capitalizzazione, cioè il tasso al quale la rendita di mercato è capitalizzata ("convertita")

nel valore di mercato del bene.

Per la determinazione del valore locativo sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona di ubicazione del cespite.

In particolare in merito alle indagini indirette è stato esaminato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI), nonché la media dei canoni locativi riportata sul Borsino Immobiliare di Quarto (NA) ed il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli e Provincia. Nella ricerca diretta si sono analizzate le proposte di fitto di agenzie immobiliari presenti sul territorio, effettuando la media aritmetica tra i canoni locativi rilevati e riferiti ad immobili presenti nella medesima zona urbana zona censita dall' OMI Infine i risultati di tutte le ricerche sono stati comperati ed il canone medio calcolato è stato opportunamente ponderato o "aggiustato" dalla scrivente, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile.

C'è da evidenziare che la stima analitica, in assenza di dati certi, non è da considerarsi pienamente attendibile anche in virtù del fatto che sia il saggio di capitalizzazione che le spese annue a carico dell'immobile possono subire oscillazioni anche minime), in quanto immobili facenti parte della stessa micro-zona urbana possono presentare significative differenze tipologiche ed inoltre i valori locativi sono calcolati sulla base di proiezioni e dipendono da fattori variabili legati alla domanda e all'offerta, per tale motivo il valore di mercato del bene è stato definitivamente determinato effettuando la media aritmetica tra il valore calcolato con la stima analitica e quello individuato attraverso la stima sintetico-comparativa).

#### **Indagini indirette**

Il canone indicativo dell OMI si riferisce ad immobili che presentano uno stato di conservazione normale e caratteristiche ordinarie.

Secondo i dati raccolti:

per l'O.M.I. il valore locativo delle autorimesse è compreso tra € 4,60 ed € 7,10 a mq da applicare alla superficie lorda residenziale per mese; per l'osservatorio del Borsino immobiliare di Quarto (NA) il valore medio locativo è pari a € 3,47 al mese; per la Borsa immobiliare di Napoli il canone medio locativo di immobili residenziali è pari a € 4,10 [la media aritmetica tra tutti i valori medi è di € 4,47/mq per mese)

#### **Indagini dirette**

Per quanto attiene all' indagine espletata in modo diretto e con l'ausilio di internet, si è rilevato che il canone medio mensile per autorimesse, con tipologia architettonica simile a quella degli immobili che compongono i lotti oggetto di stima potrebbe essere pari a circa € 4,47 €. /mq mensili, .Si sono presi a campione 4 canoni proposti per appartamenti di quadratura lorda pari a circa quella del bene oggetto di stima e si è proceduto con il calcolo della media aritmetica dei valori medi unitari ricavati.

{tab 12.6)

**AUTORIMESSE IN FITTO NEI PRESSI DI VIA DORANDO PIETRI, QUARTO**

Proposte immobiliari in fitto su siti internet specializzati	Superficie lorda	Cannone locativo mensile	Prezzo unitario dedotto €/mq
WIKICASA.IT	Autorimessa 30 mq corso italia	€ 150,00	5,00
IMMOBILIARE.IT	autorimessa 20 mq via Cilea	€100	5,00
IDEALISTA.IT	autorimessa 25 mq via CORSO ITALIA	€ 130	5,2
TROVACASA.NET	Appartamento 70 mq via Emilio imbriani	€ 300	4,30

MEDIA DEI VALORI UNITARI CON SIMILI TIPOLOGIA INDIVIDUATI IN PROSSIMITA' DEL BENE DA INDAGINE DIRETTA € 4.88 ( valore medio unitario)

Eseguito la media tra il canone indicativo mensile scaturito dalle indagini indirette per le autorimesse e quello ricavato dalle osservazioni dirette ne deriva un probabile canone locativo mensile da applicare.

Alla luce delle risultanze delle indagini, valutate anche le caratteristiche urbanistico - ambientali della zona in cui si trova il bene, nonché ubicazione, accessibilità, caratteristiche di commerciabilità, stato di conservazione e di manutenzione, esposizione, dimensioni; la presenza di spazi di pertinenza diretta, ecc.,; apportando altresì le opportune "correzioni" in base alle caratteristiche rilevate, si può concludere che il lotto potrebbe essere locati ad una cifra mensile di:

locali	€ 4.88 /mq mensile	Superficie lorda	Valore locativo €/mese
--------	--------------------	------------------	------------------------

Box sub. 2	4,88	16,00	78,08
Box sub. 4	4,88	29,45	143,71
Box sub. 5	4,88	20,12	98,18
Box sub. 39	4,88	16,22	79,15
Box sub. 40	4,88	19,81	96,67

Si fa comunque presente che tale valore ha carattere puramente previsionale in quanto non rappresenta il canone contrattuale da porre in essere ma quest'ultimo, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, può concretizzarsi in una somma che può essere diversa dal valore sopra espresso.

**La determinazione del saggio di capitalizzazione** fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

(tab. 12.4)

	min	man
Centri di grande dimensioni	0,50%	4,50%
<b>Centri di medie dimensioni</b>	<b>1,50%</b>	<b>5,50%</b>
Centri di limitata dimensioni	2,00%	6,00%

Si è assunto come saggio di capitalizzazione possibile quello dato dalla media aritmetica tra il minimo e il massimo saggio individuati per i centri di medie dimensione riportati in tab 12.4 e quello riportati sul Borsino Immobiliare del comune di Quarto [NA]. Saggio assunto: 3.1% Il probabile saggio di capitalizzazione definitivo  $r$  è stato poi ricavato applicando gli incrementi o decrementi elencati nella tab 12.5, entro i limiti delle percentuali suggerite dai manuali di riferimento.

Caratteristiche di		
1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	( +/- 0.22) <b>+ 0.22</b>

<b>localizzazione</b>	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale ( scuola, mercati, edifici pubblici etc.)	(+/- 0.28) + 0.16
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. idoneità insediativa. Previsioni di peggioramento o miglioramento ambientali.	( +/- 0.18) <b>- 0.01</b>
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	( +/- 0.8) <b>+ 0.12</b>
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati a parcheggio	( +/- 0.8) <b>+ 0.1</b>
<b>Caratteristiche di posizione</b>	6)	Caratteristiche di panoramicità	( +/- 0.6) <b>- 0.1</b>
	7)	Caratteristiche di prospicenza e luminosità	( +/- 0.36) <b>+ 0.05</b>
	8)	Quota rispetto al pian stradale	( +/- 0.20) <b>+ 0.02</b>
	9)	Dimensione subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	( +/- 0.08) <b>+ 0.00</b>
<b>Caratteristiche tipologiche</b>	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	( +/- 0.06) <b>+ 0.01</b>
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	( +/- 0.12) <b>- 0.07</b>
	12)	Età dell'edificio	( +/- 0.10) <b>- 0.1</b>
<b>Caratteristiche produttive</b>	13)	Possibilità di dilazione nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	( +/- 0.06) <b>+ 0.0</b>
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	( +/- 0.04) <b>- 0.04</b>

Sommando a "r" la percentuale scaturita dalla somma algebrica delle percentuali di incremento o decremento attribuite alle varie caratteristiche analizzate nel segmento urbano ove è ubicato l'immobile si ottiene  $r = (3.10\% + 0.25)\% = 3,35\%$ . Si stimano le spese in detrazione nel 25% del reddito lordo, secondo quanto suggeriscono le analisi degli esperti di settore, che le fanno oscillare tra il 20% e il 34%.

Avremo che il Valore di mercato sarà uguale a ( reddito lordo annuo, dato dalla somma dei canoni di locazione, da cui si sottraggono le spese, il tutto diviso il saggio di capitalizzazione calcolato per la zona in cui ricadono gli immobili).

Vm lotti	
Box sub. 2	$Vm = € 78,88 \times 12-20\%/3,35 = 1251,00$
Box sub. 4	$Vm = € 143,71 \times 12-20\%/3,35 = 1.724,00$
Box sub. 5	$Vm = € 98,18 \times 12-20\%/3,35 = 1.178,00$
Box sub. 39	$Vm = € 79,18 \times 12-20\%/3,35 = 950,10$
Box sub. 40	$Vm = € 96,67 \times 12-20\%/3,35 = 1.160,00$
Valore medio	<b>1.252,00</b>

Dato che la superficie commerciale a cui si è applicato il coefficiente di ponderazione K è 0.96 si ottiene il più probabile valore di mercato dei lotti con il seguente calcolo:

Vm lotti	Coefficiente K =0,96
Lotto 1 Box sub. 2	$Vm = 1252,00 \times ( 0.96 \times 16) = \mathbf{19.230,00}$
Lotto 2 Box sub. 4	$Vm = 1252,00 \times ( 0.96 \times 29,45) = \mathbf{35.396,00}$
Lotto 3 Box sub. 5	$Vm = 1252,00 \times ( 0.96 \times 20,12) = \mathbf{24.182,00}$
Lotto 4 Box sub. 39	$Vm = 1252,00 \times ( 0.96 \times 16,22) = \mathbf{19.495,00}$
Lotto 5 Box sub. 40	$Vm = 1252,00 \times ( 0.96 \times 19,81) = \mathbf{23.810,00}$

C'è da evidenziare che la stima analitica, in assenza di dati certi, non è da considerarsi pienamente attendibile anche in virtù del fatto che sia il saggio di capitalizzazione che le spese annue a carico dell'immobile possono subire oscillazioni anche minime), in quanto immobili facenti parte della stessa micro-zona urbana possono presentare significative differenze tipologiche ed inoltre i valori locativi sono calcolati sulla base di proiezioni e dipendono da fattori variabili legati alla domanda e all'offerta.

#### **Stima sintetica-comparativa per punti di merito ( Market Approach )**

Come è noto agli esperti di settore la stima sintetica-comparativa consiste nel porre a confronto i prezzi di vendita di un numero variabile di immobili che sono ubicati nel medesimo segmento di mercato di quello per cui si esige valutazione e che presentano caratteristiche il più possibile simili ad esso , effettuando poi l'opportuna

media aritmetica ed apportando eventuali correzioni al prezzo medio così ottenuto, che tengano conto delle caratteristiche del bene [sia intrinseche che estrinseche, ad es: quadratura; tipologia architettonica; ubicazione; esposizione; presenza o meno di servizi, scuole, ospedali; distanze dai centri cittadini; strade, stazioni, mezzi di trasporto, ecc, ), Si e eseguita ricerca diretta presso agenzie collocate sul territorio comunale: da riviste diffuse dal settore immobiliare; da annunci pubblicati on-line, sia da privati che da agenzie specializzate nella vendita immobiliare, rinvenendo per la micro zona interessata quattro immobili in vendita che presentano caratteristiche simili al bene in parola. Inoltre la scrivente ha raccolto informazioni presso studi notarili di sua conoscenza onde eseguire un confronto tra i dati rilevati e i prezzi di vendita a corpo effettivamente applicati agli immobili venduti nella zona.

#### **Principali assi di collegamento della zona:**

- autostrada del Sole Autostrada A1 (Italia) Milano-Napoli verso nord 759,4U km
- A3 Napoli-Pompei-Salerno verso sud per 494,68 km
- r Strada europea E45 da Karesuvanto in Finlandia fino a Gela per 4.920 km passando in Casoria come Autostrada A1 (Italia) e Autostrada A3 (Italia)
- . ia 41§. detta Dei Due Mari dall'Autostrada A1{Italia)NapoliCasoria fino a Canosa di Puglia per
- 172,54 km verso lAdfjel1gq.
- l Strada statale 162 NC Asse Mediano da Laso Patria in Giugliano in Campania ad Acerra 33,75 km
- . Strada statale 87 Sannitica da Napoli a Termoli 227,L83 km detta anche strado Reo/e che collegava i
- Palazzi reali tra Napoli e Caserta, era percorsa dai Re e ancor prima dai popoli Sanniti, è stata anche
- interamente percorribile sottoterra.
- r Strada statale 87 NC Capodichino Aeroporto - Casoria Rotonda Arzano - Marcianise
- SPI Circumvallazione Esterna di Naooli. Lago Patria - San Sebastiano al Vesuvio
- r Ex S.S. 7 Bis di Terra di Lavoro/Nazionale delle Puglie, in antichità detta Napoli - Brindisi

#### **Mobilità urbana**

QUARTO è servita dalle autolinee pubbliche urbane e suburbane gestite rispettivamente da ANM, CTP e Leoncino che offre un servizio di trasporti all'interno della città stessa collegando i principali punti di riferimento di Quarto. Quarto è un comune a Nord di Napoli, con una media estensione territoriale ed una media densità

abitativa. Esso presenta un nucleo storico, una zona centrale di più recente realizzazione, una zona di prima periferia ed una zona di estensione più esterna, L'area urbana in cui ricade il lotto oggetto di stima è identificata dall'OMI quale zona B2, ossia zona centrale, nuovo centro urbano, prevalente destinazione residenziale e commerciale.

il lotto è ubicato centralmente, a delimitazione della centralissima P.zza San Paolo e dista alcuni minuti in auto da tutte le vie di collegamento prima citate. Si evidenzia inoltre la presenza in zona di un presidio ospedaliero pubblico, nonché scuole ed esercizi commerciali di vario genere.

**indagine diretta:**

{tab 12.6)

**AUTORIMESSE IN VENDITA A QUARTO**

Proposte immobiliari	Superficie commerciale	Prezzo a corpo euro	Prezzo unitario dedotto €/mq
<b><u>Immobiliare.it</u></b>	autorimessa via Dorando Pietri 48 mq	32.000,00	666,00
<b><u>Immobiliare.it</u></b>	autorimessa, 18 mq, via viticella	23.000,00	1.277,00
<b><u>Casa.it</u></b>	Autorimessa, 25 mq via giuseppe mazzini	25.000,00	1.000,00
<b><u>Homepal.it</u></b>	Autorimessa, 16 mq via crocillo	16.000,00	1.000,00

Media aritmetica di 4 prezzi unitari (€/mq) di immobili proposti in vendita – dati rilevati presso agenzie immobiliari	Media aritmetica di 4 prezzi unitari (€/mq) di immobili proposti in vendita – dati rilevati presso studi notarili	Prezzo unitario di mercato risultante dalla media aritmetica tra i valori raccolti in modo indiretto compreso i valori medi unitari tratti dal listino prezzi bin
--	---	---

**981,00**

**1.100,00**

**1.000,00**

**indagine indiretta:**

Si è precedentemente appurato che i beni in parola ricadono nella zona omogenea OMI B2 e che il prezzo medio di mercato di immobili autorimesse A2 è compreso tra un min di € 860,00 e un max di € 1.300,00 (media € 1.080.00).

l'osservatorio del BORSINO IMMOBILIARE di Quarto -NA nella sez. Quotazioni e Rendimenti maggio 2019, in riferimento alla medesima zona urbana, riporta: - per le

Autorimesse in buono stato di conservazione una media dei valori di vendita di €

1035,00 €/mq (min € 780,35 max 1.1291,00 mq)

Il Listino Ufficiale della BIN riporta quale media del valore di mercato delle autorimesse di categoria A2 la cifra di € **1.100,00** al mq.

tab.12.8

Media aritmetica tra i valori OMI ZONA B2	Valori medi unitari tratti dal Borsino immobiliare	Prezzo unitario di mercato risultante dalla media aritmetica tra i valori raccolti in modo indiretto compreso i valori medi unitari tratti dal listino bin
<b>1.080,00</b>	<b>1.035,00</b>	<b>1.057,00</b>
Valore medio unitario di mercato calcolato facendo la media aritmetica tra tutti i valori desunti ( sia in modo diretto che indiretto) E/mq		<b>1.078,00</b>

Si evidenzia il valore di mercato del lotto è stato calcolato sulla superficie commerciale totale opportunamente ponderata ed omogeneizzata, scegliendo di adottare il modello moltiplicativo nel quale il V mercato di stima è dato dal V medio calcolato per gli appartamenti + la percentuale K t dove  $K t = K + C$

	VALORE MEDIO DI MERCATO ( €/MQ) ( v MEDIA)	PERCENTUALE DI CORREZIONE KT %	VALORE UNITARIO STIMATO	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE PONDERATA CON K	VALORE TOTALE DEL LOTTO STIMATO RAGGUAGLIATO €
Lotto 1 sub 2	1.078,00	<b>1.26</b>	<b>1.358,28</b>	16,00	<b>21.728,00</b>
Lotto 2 sub 4	1.078,00	<b>1.26</b>	<b>1.358,28</b>	28,27	<b>38.398,00</b>
Lotto 3 sub 5	1.078,00	<b>1.26</b>	<b>1.358,28</b>	19,31	<b>26.228,00</b>
Lotto 4 sub 39	1.078,00	<b>1.26</b>	<b>1.358,28</b>	15,57	<b>21.148,00</b>
Lotto 1 sub 40	1.078,00	<b>1.26</b>	<b>1.358,28</b>	19,00	<b>25.807,00</b>

### Conclusione

Si riporta in tabella Il più probabile valore di mercato del bene secondo le risultanze dell'approccio per capitalizzazione del reddito:

Valore di mercato con approccio sintetico	Valore di mercato con approccio per capitalizzazione reddito	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI CESPITI PIGNORATI
---	--	--

Lotto 1 sub 2	<b>21.728,00</b>	<b>19.230,00</b>	<b>20.479,00</b>
Lotto 2 sub 4	<b>38.398,00</b>	<b>35.396,00</b>	<b>36.897,00</b>
Lotto 3 sub 5	<b>26.228,00</b>	<b>24.182,00</b>	<b>25.205,00</b>
Lotto 4 sub 39	<b>21.148,00</b>	<b>19.495,00</b>	<b>20.321,50</b>
Lotto 5 sub 40	<b>25.807,00</b>	<b>23.810,00</b>	<b>24.808,50</b>

Fornendo a confronto i valori scaturiti applicando ciascuno dei due criteri di stima si rileva una differenza che trova giustificazione nella differente metodologia di approccio.

Calcolando opportunamente la media aritmetica tra i due risultati ed arrotondando la scrivente ritiene di poter concludere che il più probabile valore dei valori mercato dei lotti sia quello indicato nella 4 colonna del schema di calcolo di cui sopra

E' utile ricordare che il valore d'uso di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e pertanto non può essere oggetto di valutazione economica certa, bensì viene stabilito dal perito alla luce di dinamiche di mercato, tenendo conto del possibile incontro tra domanda e offerta, benché non prescindendo dalla valutazione di mercato del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stato applicato, a questo riguardo, una riduzione rispetto al valore di mercato pari all'11%. Tale riduzione di valore rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI CESPITI PIGNORATI	PERCENTUALE DI RIDUZIONE VALORE 11%	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI CESPITI PIGNORATI IN MIGLIOR CONDIZIONE DI APPETIBILITA'
Lotto 1 sub 2	<b>20.479,00</b>	<b>- 11%</b>	<b>18.226,31</b>
Lotto 2 sub 4	<b>36.897,00</b>	<b>- 11%</b>	<b>32.838,33</b>
Lotto 3 sub 5	<b>25.205,00</b>	<b>- 11%</b>	<b>22.432,45</b>

Lotto 4 sub 39	<b>20.321,50</b>	<b>- 11%</b>	<b>18.086,13</b>
Lotto 5 sub 40	<b>24.808,50</b>	<b>- 11%</b>	<b>22.079,56</b>

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dal certificato di residenza il signor Chianese Gennaro risiede nel Comune di Calvizzano alla via E. Fermi,6 dal estratto di matrimonio è coniugato in regime di separazione dei beni. gli immobili pignorati sono di piena proprietà del signor Gennaro Chianese.

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, che si compone di n.35 pagine dattiloscritte.

Napoli, 28/11/2021

IL CTU

Arch. Vittorio DE ASTIS