



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE dott. Giulio CATALDI
PROCEDIMENTO n.424/2024 R.G.E.



OMISSIS

Creditore

C/

OMISSIS

Debitore esecutato



PERIZIA ESTIMATIVA

CUSTODE avvocato Carolina VARRICCHIO

ESPERTO ESTIMATORE arch. Luca Imparato

L'Esperto estimatore



INDICE

I. PREMESSA	3
II. ACCERTAMENTI ESEGUITI	3
III. OPERAZIONI PERITALI	3
I. RISPOSTE AI QUESITI	4
A VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZINE DEPOSITATA EX ART.567 CPC.....	4
B IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	9
C VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE... ..	30
D VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	31
E INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	31
STIMA DEL CANONE LOCATIVO MEDIO.....	32
F ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE.....	33
G DARE ATTO DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE	33
H SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	33
I VALUTAZIONE DEL BENE	34
J NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, VALUTARE LA SOLA QUOTA	39
K ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	40
L VERIFICARE LA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	40
II. CONCLUSIONI.....	40
APPENDICE	41

I. PREMESSA

Con provvedimento del 11/09/2024 comunicato il 12/09/2024, il Giudice dell'Esecuzione dr. Giulio CATALDI nominava, contestualmente al custode avv. Carolina VARRICCHIO, lo scrivente arch. Luca Imparato professionista con studio in Napoli alla Via Caravaggio n°143, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 7062, nonché nell'elenco dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n.9607, "esperto estimatore" nella procedura di espropriazione n. 424/2024 R.G.E. promossa da:

- **OMISSIS SPV S.R.L.** (C.F.:OMISSIS), e per essa la procuratrice speciale e *special servicer* **OMISSIS** assistita dall'**Avvocato Omissis** del Foro di Genova. - **Creditore procedente.**

Contro

- **OMISSIS** (CF OMISSIS) nato a NAPOLI (NA) il 17/05/1969, e ivi residente alla Traversa 3 Maglione n. 4 interno 13, sc. A - **Debitore esecutato.**

Stato civile: Celibe.

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

In detta udienza l'Ill.mo G. E. affidava allo scrivente l'incarico di fornire risposta ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

II. ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Ufficio Tecnico Erariale per l'acquisizione della visura planimetrica e ordinaria dell'u.i.;
2. Conservatoria di Napoli per visure ipotecarie;
3. Archivio Notarile per visione dei vari atti;
4. Edilizia Privata del Comune di Napoli;
5. Agenzie immobiliari che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere ampi ed attendibili elementi di confronto;
6. Anagrafe comunale.

III. OPERAZIONI PERITALI

Come previsto nel mandato, le operazioni peritali hanno avuto inizio, in data 11/10/2024 e proseguite il 04/11/2024.

Lo scrivente, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle — linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero — G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

I. RISPOSTE AI QUESITI

A VERIFICARE PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZINE DEPOSITATA EX ART.567 CPC

a.1) Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del **Dott. Giulia MESSINA VITRANO** Notaio in Corleone. Rilasciata in data 05/08/2024 e in atti dal 09/09/2024.

Il periodo investigativo del Notaio relatore, si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento:

- Il pignoramento è datato 2024 (notificato in data 17/06/2024 ai sensi dell'art.140 c.p.c.).
- Il primo atto ante ventennio risale al 12/11/2003: atto *inter vivos* ad effetti costitutivo-traslativi di diritti: divisione (**CFR. Nota di trascrizione ALL.1**).

Nel certificato notarile sono indicati le formalità risultanti dalle ispezioni delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (sia a favore che contro) sull'immobile pignorato.

Dalla predetta certificazione si evince che la procedura è stata avviata verso il legittimo proprietario.

In conformità al dettato del mandato, si rimanda comunque alla certificazione notarile depositata agli atti della procedura, e qui allegata (**CFR. ALL.2**).

L'Esperto allega anche l'elenco sintetico delle formalità sull'u.i. pignorata, sull'Esecutato e sui precedenti proprietari (**CFR. ALL.3**).

a.2) Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

→ **11 maggio 2010:** Atto di compravendita. Rogito del Notaio dott. Luigi CASTALDO, rep. 17054/8260, Trascritto a Napoli 1 in data

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascritto Agenzia del Territorio di Napoli 1 il 14 maggio 2010 ai nn. 13254/8690. Con tale atto, il sig. **OMISSIS (Esecutato)**, nato a Napoli 17 maggio 1969, celibe, acquista la piena proprietà dell'u.i. *de quo* dal padre OMISSIS, nato ad Avellino il 7 novembre 1941, per 1/1 della piena proprietà;

ALL.4 –
atto di
acquisto del
debitore.

Quindi:

A favore di

OMISSIS, nato a Napoli 17 maggio 1969. per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

OMISSIS, (padre dell'esecutato) nato ad Avellino il 7 novembre 1941;
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

→- **12 novembre 2003:** A OMISSIS, la quota dell'intero diritto della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile Napoli Foglio 8 Particella 279 Sub. 22, è pervenuta per **atto di divisione** del 12/11/2003 Numero di repertorio 76469 Notaio GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO trascritto il 13/12/2003 nn. **30176/19218** da comproprietà con OMISSIS Nata il 20/02/1935 a NAPOLI Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il 13/05/1938 a NAPOLI Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nata il 17/06/1944 a AVELLINO Codice fiscale OMISSIS

ALL.1 –
atto di
divisione
ultra
ventennale

Quindi:

A favore di

OMISSIS (padre dell'esecutato) nato il 07/11/1941 a AVELLINO OMISSIS)

Per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

OMISSIS nata il 13/05/1938 a NAPOLI (OMISSIS

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 18,87/100 In regime di BENE PERSONALE

OMISSIS nata il 17/06/1944 a AVELLINO OMISSIS

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 18,87/100 In regime di BENE PERSONALE

OMISSIS nata il 20/02/1935 a NAPOLI (OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Per il diritto di proprietà per la quota di 38,68/1000 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



OMISSIS (*padre dell'esecutato*) nato il 07/11/1941 a AVELLINO *OMISSIS*)

Per il diritto di proprietà per la quota di 23,58/1000 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

→- **12 novembre 2003** Atto di donazione. Dove a OMISSIS (*il padre dell'esecutato*), la quota pari a 230,95/1.000 di piena proprietà dell'immobile staggito (Napoli Foglio 8 Particella 279 Sub. 22), in regime di separazione dei beni, nonché a:

ALL.5 – nota di trascrizione dell'accettazione della donazione.

OMISSIS , la quota pari a 433/1.000 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni,

OMISSIS, la quota pari a 167/1.000 di piena proprietà, bene personale ciascuna,



Perviene per **atto di donazione** accettata del 12/11/2003 repertorio 76469 Notaio GIORDANO VINCENZO di AVELLINO trascritto il 13/12/2003 nn. 30175/19217 da potere di OMISSIS Nata il 11/08/1917 a NAPOLI (OMISSIS)

Quindi:

A favore di

OMISSIS (*padre dell'esecutato*) nato il 07/11/1941 a AVELLINO *OMISSIS*)

Per il diritto di proprietà per la quota di 230,95/1000 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



OMISSIS nata il 13/05/1938 a NAPOLI (*OMISSIS*)

OMISSIS nata il 17/06/1944 a AVELLINO *OMISSIS*

Entrambe per il diritto di proprietà per la quota di 167,74/1000 cadauno

OMISSIS nata il 20/02/1935 a NAPOLI (*OMISSIS*)

Per il diritto di proprietà per la quota di 433,57/1000 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

OMISSIS nata il 11/08/1917 a NAPOLI (*OMISSIS*)

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1000/1000.



→- **15 giugno 1971:** atto di compravendita. Rogito del notaio Laurenza rep.6002 e racc.337, registrato a Castellammare di



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stabia in data 01 luglio 1971 al n. 1430 e trascritto il giorno 08 luglio 1971 ai nn. 32756/24364. Dove OMISSIS acquista detto immobile da OMISSIS **costruttore del palazzo. Dalla lettura di questo atto, emergono gli estremi della Licenza edilizia e della licenza di abitabilità.**

ALL.6 –
atto di
acquisto
del 1971.

- Per **QUANTO** sopra, l'esperto ha verificato che vi è continuità delle trascrizioni **a favore** e **contro (CFR. ALL.3)**.

Il pignoramento risulta trascritto come segue.

1) 01 agosto 2024 – Registro Particolare n° 18435 e Registro generale n° 23780. Verbale di pignoramento immobiliare C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1143 notificato il 02/07/2024.

a favore

OMISSIS SP V S.R.L. sede Conegliano (TV), c.f.: OMISSIS

contro

OMISSIS, nato a Napoli 17 maggio 1969, relativamente per la quota di 1/1 **di proprietà** dell'u.i. NCEU, Sez. SEC Foglio 8 Particella 279 Subalterno 22, Cat. A/2 Consistenza 8 vani - VIA TRAVERSA III DETTA MAGLIONE *civico 4 - Piano 5.*

Pignoramento Immobiliare ATTUALE effettuato sul diritto di proprietà

L'ipoteca risulta iscritta come segue.

2) 21/02/2012 - Registro Particolare n° 532 Registro Generale n° 4337. IPOTECA VOLONTARIA per € 420.000,00 a garanzia di un capitale concesso di € omissis a titolo di mutuo. Ipoteca sottoscritta con atto notaio Castaldo Luigi Repertorio 18842/9642 del 20/02/2012.

a favore

OMISSIS con

sede in JESI (AN), (domicilio ipotecario eletto:NAPOLI - Santa Brigida n.36) c.f.: omissis

Contro

OMISSIS, nato a Napoli 17 maggio 1969, relativamente per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
relativamente per la quota di 1/1 **di proprietà.**

e

OMISSIS nato a Napoli il 26/11/1971 debitore **non datore** di ipoteca.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI più SALIENTI

Si rileva che il creditore procedente con il certificato notarile non ha allegato la visura catastale storica dell'u.i. pignorata, né i documenti di stato civile. Risulta allegata solo la visura dell'estratto di mappa catastale che del resto non corrisponde al correlato NCT del Comune di Napoli che è invece Foglio 22 part.IIa 279.

Lo scrivente ha acquisito e allegato i seguenti documenti:

- 1) Documenti di stato civile (**CFR. ALL.7**)
- 2) Planimetrie e documentazione catastale (**CFR. ALL.8**)
- 3) Atto di compravendita del 11 maggio 2010 a favore dell'Esecutato (**CFR. ALL.4**)
- 4) Atto di compravendita del 15 giugno 1971 dove il costruttore del palazzo contenente l'u.i. staggita, vende il predetto immobile. Nel rogito sono riportati i titoli legittimanti l'edificazione del fabbricato.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento (proprietà in quota 1/1) corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 2007.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, l'esperto procede a dare risposta ai quesiti formulati.

B IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ...

I - Accertamento catastale

L'u.i. pignorata è così riportata nel NCEU del Comune di Napoli:

Sez. SEC, foglio 8, particella 279, subalterno 22, piano V int. 13, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 5, vani 8, Rendita € 681,72; Con civico 4 di Via Traversa III detta Maglione n°4. Mentre il correlato mappale terreni (NCT) è il foglio 22; particella 279.

Intestato a OMISSIS, nato a Napoli 17 maggio 1969, per la piena proprietà.

CONFINI

Nord-Est → altra u.i. int.14;

Nord-Ovest → affaccio sulla Traversa III detta Maglione.

Sud-Est → affaccio sul cortile cond.;

Sud-Ovest → altra u.i. Scala "B"

La visura catastale del cespite pignorato, è riferita al periodo che va dall'attualità fino alla data della costituzione del 11/11/1985.

II - Conformità Catastale

Presso l'archivio del Catasto, risulta inserita la planimetria catastale con data di presentazione 11/11/1985 (Cfr. ALL.8) afferente ad una definizione di condono edilizio ex Legge 47/85, avente ad oggetto un ampliamento della superficie utile mediante la realizzazione di una veranda sulla terrazza a livello fronte strada e sul terrazzo della retrostante della cucina. Per tale questione, si rimanda allo specifico quesito circa la "regolarità edilizia" di cui a seguire.

Circa la conformità catastale, si rileva corrispondenza tra lo stato di fatto alle date del sopralluogo con quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1985.

Non si segnalano sull'immobile *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno, successive alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Si rileva inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto d'acquisto, con le risultanze catastali attuali e storiche sino alla data della costituzione del 11/11/1985. Quindi in sintesi, dalla visura storica catastale risulta che

l'attuale identificazione catastale dell'u.i. (foglio 8, particella 279, Sub 22) non è variata.

III - Identificazione e sommaria descrizione del bene. Caratteristiche dell'u.i. e contesto socio-territoriale. Formazione del lotto di vendita.

Il diritto reale pignorato, riguarda l'intera proprietà di una consistenza immobiliare, rientrante in un fabbricato a destinazione di abitazioni civili a destinazione residenziale. Esso è ubicato nel comune di Napoli in un'area del quartiere Secondigliano. Quartiere questo, che è posto nell'area settentrionale della città partenopea, e facente parte della VII Municipalità, insieme ai quartieri di Miano e San Pietro a Patierno. Storicamente Secondigliano, già "Casale di Napoli", è stato un comune autonomo (comprendente anche Scampìa) per poi essere fuso con il comune di Napoli, di cui ha costituito la circoscrizione numero 15, durante il Fascismo nel 1926.

Oggi, il quartiere ha una struttura urbana molto moderna con la maggior parte delle costruzioni realizzate nel periodo di espansione edilizia degli anni settanta e ottanta del XX secolo. Tuttavia la prima urbanizzazione del quartiere è partita negli anni cinquanta, e intervenne con la progettazione del quartiere, anche l'architetto organico Piero Maria Lugli.

L'edificio dove è ubicata l'u.i. staggità, si trova al civ.4 della strada **Traversa III detta Maglione**.

L'accesso al fabbricato avviene tramite un portone fronte strada (Cfr. freccia della foto n°2 che segue), che immette in un androne a dx vi è la scala B e a sx la scala A dove al piano V vi è l'u.i. oggetto di perizia. Il palazzo è provvisto di ascensore.

L'u.i. ha una disposizione planimetrica abbastanza regolare ed è composta, da un ingresso che, funge da accesso all'ampio salone verandato, e il soggiorno. Da questo ambiente, ci si immette nella camera da letto, nella cucina con il relativo ripostiglio ad uso



Foto 1: vista del palazzo ove è ubicata l'u.i. staggità (vedasi freccia).

lavanderia e nell'unico bagno. Mentre, il salone verandato comunica con un'altra stanza anch'essa verandata adiacente all'ultima stanza. Pertanto, oggi l'u.i. pignorata, è distribuita come segue:

ingresso, tre camere, soggiorno, salone, cucina e bagno, oltre piccoli ambienti ad uso ripostigli e un balcone/terrazzo fronte strada.

Le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti.

Oltre ciò non è stata riscontrata pertinenza e/o dotazioni condominiali degne di nota, oltre la quota proporzionale condominiale sull'abitazione del portiere (foglio 8, p.lla 279/1) e su quanto indicato nell'atto notarile allegato con il n°4, a cui si rimanda.

Le finiture sono di qualità "ottimale". Gran parte delle pareti interne, sono rifinite in *boiserie* in legno e tappezzeria. Tale scelta d'arredamento prevale nel salone e nella camera con affaccio sul balcone/terrazzo, dove anche il soffitto è rifinito con pannellature lignee.

Nel complesso quindi, si può ritenere l'u.i. in buone condizioni.

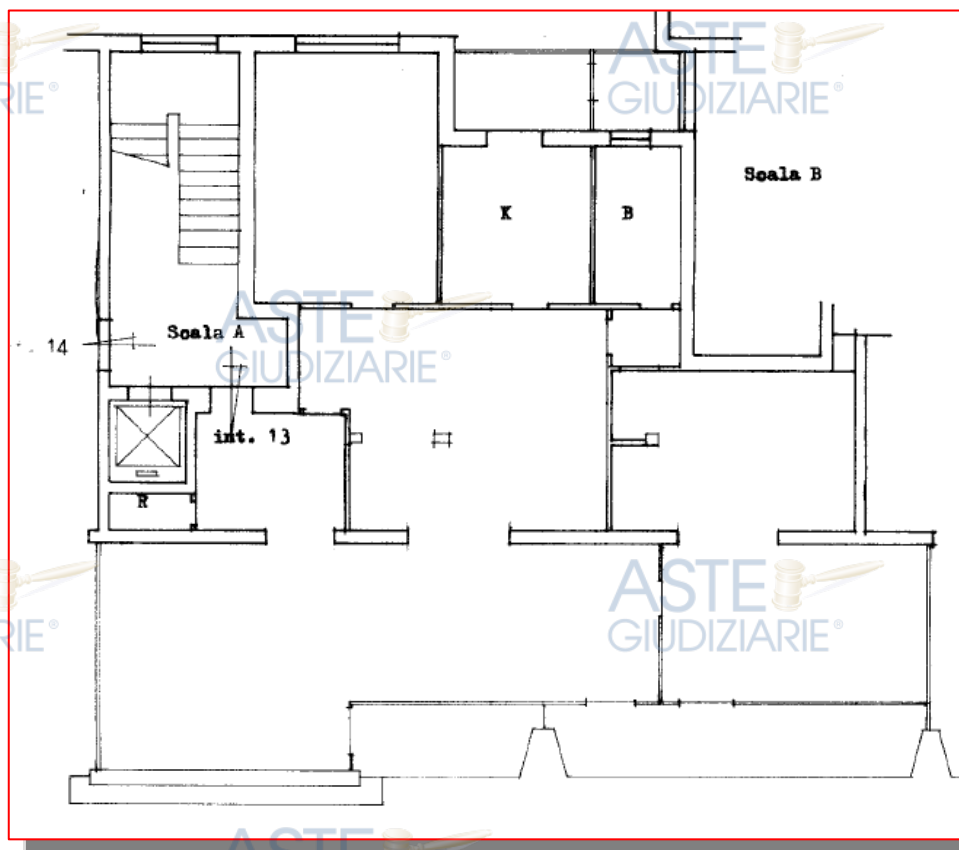
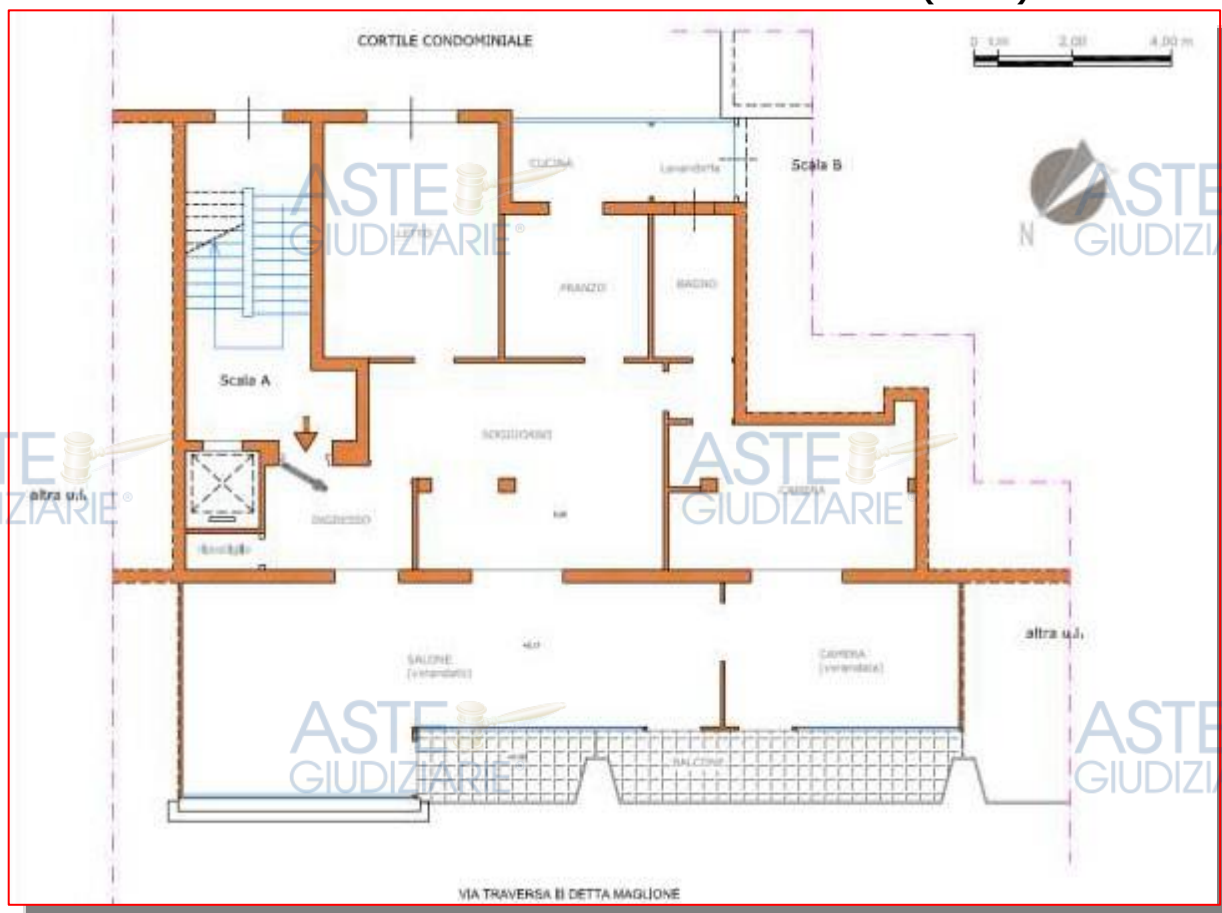
Si segnalano però leggere cavillature d'intonaco al soffitto della stanza da letto e della adiacente cucina (forse reminiscenze di pregresse infiltrazioni non ben trattate). Pertanto è parere dell'esperto prevedere un nuovo intervento di manutenzione delle stesse con verifica della parte impiantistica, prevedendo un costo forfettario di € 5.000,00.

Per dare maggiore **evidenza** a quanto riscontrato, l'esperto ha allegato uno schema planimetrico dell'u.i. (**CFR. ALL.9**) che è anche qui di seguito riportato.



Foto 2: ingresso del palazzo dalla Traversa III detta Maglione

**SCHEMA DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'U.I. PIGNORATA
RAFFRONTATA CON LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1985 (SOTTO)**



ASTE
GIUDIZIARIE®

N° 02 (DUE) FOTO DELL'ANDRONE PALAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Particolare del vano
scala**



Porta di caposcala dell'u.i. con a dx la porta dell'ascensore



02 (due) foto dell'ingresso dell'u.i.



02 (due) foto dell'ampio soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



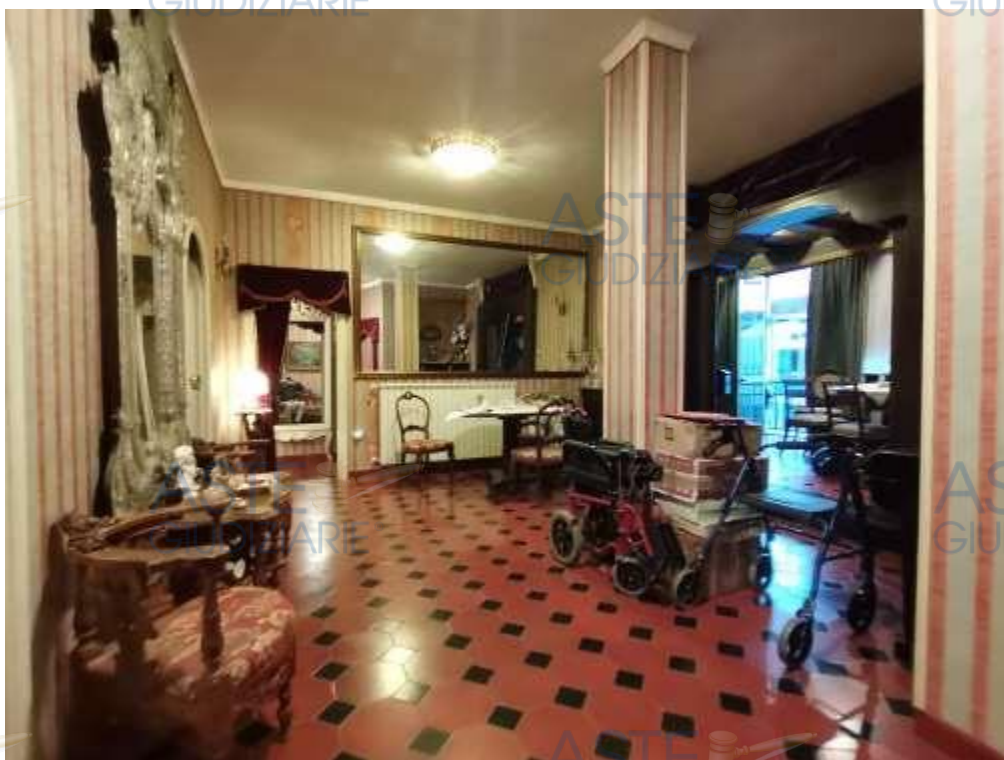
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altre due foto dell'ampio soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le 06 (sei) foto che seguono, riprendono il salone verandato. Si nota l'ampio uso di tappezzeria e boiserie in legno, oltre il soffitto rifinito con pannellature lignee. Tale scelta d'arredamento prevale nel salone e nella camera con affaccio sul balcone/terrazzo, oggetto di sanatoria edilizia così come indicato nell'elaborato peritale.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



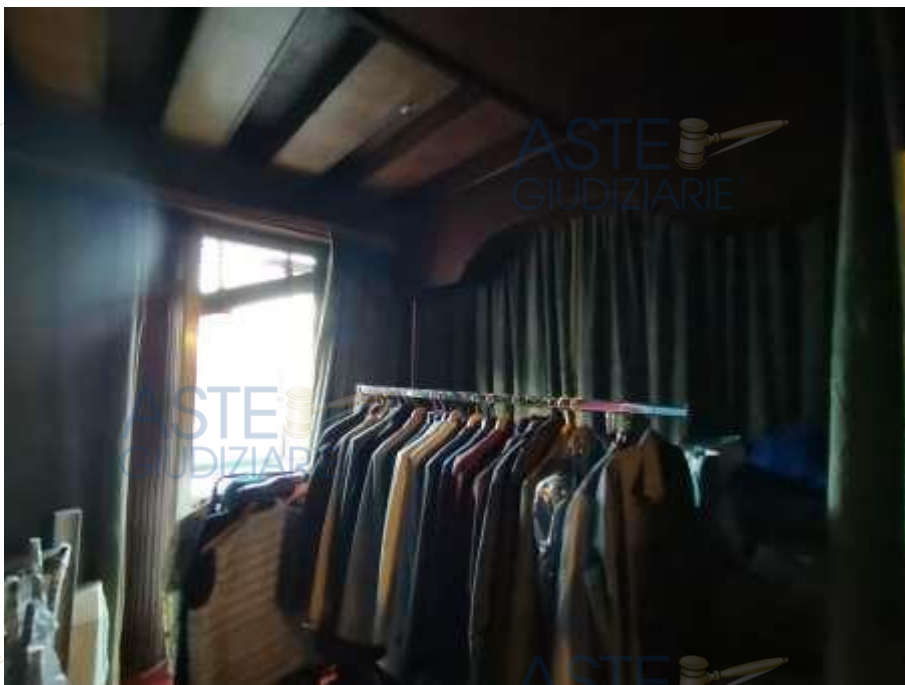
n°02 (due) foto della camera adiacente il soggiorno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



n°02 (due) foto della camera verandata. Si nota il soffitto rifinito con pannellature lignee.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



n°03 (tre) foto della camera da letto con evidenza delle cavillature al soffitto.



n°03 (tre) foto della camera ad uso pranzo, attigua alla cucina.



n°04 (quattro) foto del balcone interno "chiuso" ad uso cucina e lavanderia. Anche questo ambiente è stato oggetto della sanatoria come descritta nell'elaborato peritale.



n°03 (tre) foto del bagno.

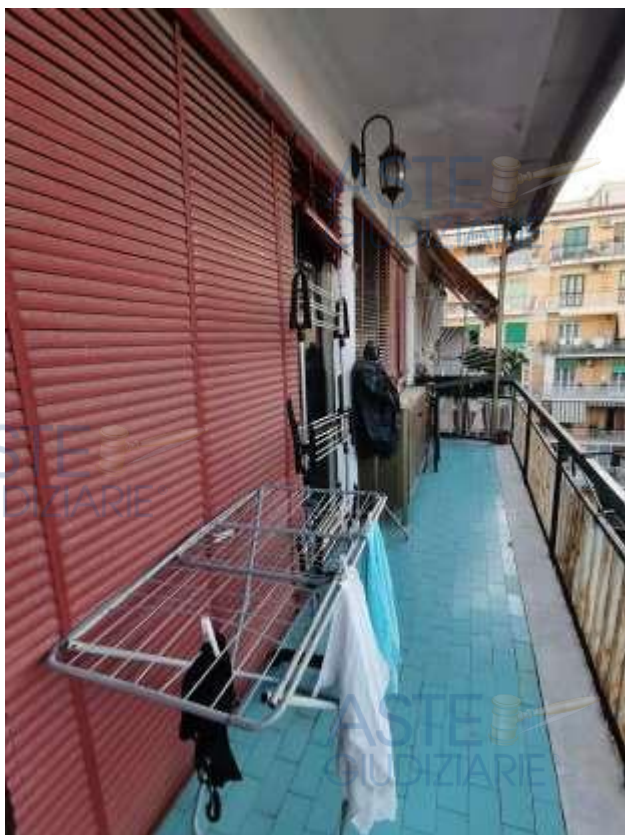
ASTE
GIUDIZIARIE®

N°05 (cinque) foto del balcone/terrazzo prospiciente il salone e la camera verandate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- MISURAZIONE DELL'IMMOBILE

La misurazione dell'immobile è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata: la Norma UNI 10750.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Con i riferimenti di misurazione adottati e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

La superficie convenzionale commerciale è stata ottenuta in accordo con la predetta Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale", che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere eseguito con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;*



- 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 20% delle cantinole;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o no allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o riduttivi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale”.

In definitiva, alla luce di proprie misurazioni, la superficie commerciale dell'u.i. comprensiva di pertinenze, è stata rilevata pari a circa **160,00 m²** come di seguito specificata.

La superficie interna calpestabile al netto dei tramezzi e tompagni, è stata così computata:

SUPERFICIE interna-calpestabile (Su)

➤ **Su** = 139,64 m²

SUPERFICIE LORDA (Sl) è data dalla somma di Su oltre quanto indicato dalla norma UNI 10750/2005, ovvero:

➤ **Sl** = 139,64 + 2,13 (tramezzi) + 14,18 (tompagnature) = 155,95 m²

SUPERFICI ACCESSORIE (Sa)

➤ **Sa** = 4,13 m² (balcone)

Quindi, si ha:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (Sc)

Sc = **Sl** + **Sa** = 155,95 + 4,13 = 160,08 m², che arrotondato diviene **160,00 m²**

IV - LOTTO UNICO:

Piena proprietà (quota di 1/1) relativamente ad una u.i. a destinazione residenziale, ubicata al piano V int.13 scala A del civ.4 di **Via Traversa III detta Maglione** di superficie commerciale pari a circa **160,00 m²**.

L'u.i. ha una disposizione planimetrica abbastanza regolare ed è composta, da ingresso, tre camere, soggiorno, salone, cucina e bagno, oltre piccoli ambienti ad uso ripostigli e un balcone fronte strada. Le utenze e gli impianti sono allacciati e funzionanti. Il palazzo è provvisto di ascensore.

È compresa la quota proporzionale condominiale sull'abitazione del portiere (foglio 8, p.lla 279/1) oltre quanto indicato nell'atto notarile allegato con il n°4, a cui si rimanda.

Estremi N.C.E.U. di Napoli Sez. **SEC**, foglio **8**, particella **279**, subalterno **22**, piano **V** int. **13**, zona censuaria **4**, categoria **A/2**, classe **5**, vani **8**, Rendita **€ 681,72**; Con civico **4** di **Via Traversa III detta Maglione n°4**. Mentre il correlato mappale terreni (N.C.T.) è il foglio **22**; particella **279**.

Le finiture sono di qualità "ottimale". Gran parte delle pareti interne, sono rifinite in *boiserie* in legno e tappezzeria. Tale scelta d'arredamento prevale nel salone e nella camera con affaccio sul balcone/terrazzo fronte strada, caratterizzate dal soffitto rifinito con pannellature lignee.

Nel complesso quindi, si può ritenere l'u.i. in buone condizioni.

Si segnalano però leggere cavillature d'intonaco al soffitto della stanza da letto e della adiacente cucina (forse reminiscenze di pregresse infiltrazioni non ben trattate). Pertanto è parere dell'esperto prevedere un nuovo intervento di manutenzione dello stesso con verifica della parte impiantistica.

Il fabbricato dove insiste l'u.i. è stato edificato con la licenza edilizia n°27 (pratica 38/67) rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli in data 02 febbraio 1968 e successiva variante n°399 del 6 agosto 1969, con Licenza di abitabilità del 28/06/1969 pratica n°288/68).

Risulta rilasciata una Concessione Edilizia (cd C.E.) in sanatoria con procedura semplificata ai sensi della Delibera di C.C. n° 235 del 09/07/2002 (DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n° 1292/A.C. del 17/08/2005, per sanare "... la realizzazione di un'ampia veranda sulla terrazza a livello fronte strada e sul terrazzo della retrostante della cucina ...").

Per quanto concerne la conformità catastale, si rileva corrispondenza tra lo stato di fatto alle date del sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti, ovvero quella del 1985.

Mancano la certificazioni degli impianti e dell'agibilità **a seguito del rilascio della C.E. in sanatoria.**

C VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE...

LA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE della città di Napoli è formata, come noto, da due varianti al P.R.G. del 1972, la Variante per la zona occidentale, approvata con DPGRC n.4741 del 15/4/98, e la Variante generale, approvata con DPGRC n.323 del 11/6/2004.

È comunque in itinere l'approvazione del PUC, attraverso approvazioni dei vari documenti di indirizzi. Difatti, la Giunta comunale ha approvato all'unanimità, nella seduta del 17 gennaio 2020., con la deliberazione n°12, il preliminare del Piano urbanistico comunale e il Rapporto ambientale preliminare di Valutazione Ambientale Strategica.

Urbanisticamente il cespite pignorato è inserito in un'area urbana dove la variante generale al P.R.G. del Comune di Napoli – Norme di Attuazione- individua in **Zona B**: agglomerato urbani di recente formazione (art.31) con classificazione in Sottozona **Bb**: espansione recente (art.33). Ovvero aree rientranti per gran parte all'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra disciplinato appunto dall'art.33 delle Norme d'attuazione della stessa variante al PRG

L'area rientra nel PRA Piano Rischio Aeroportuale (delibera CC n.5 del 19/02/2018).

Dalla lettura dell'atto d'acquisto dell'Esecutato (**CFR. ALL.4**), il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 27 (pratica 38/67) rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli in data 02 febbraio 1968 ed in forza della variante n. 399 del 6 agosto 1969.

Nell'atto di vendita del 1971 (**CFR. ALL.6**), dove il Costruttore OMISSIS aliena l'u.i. oggi staggita, viene ben indicato lo stato legittimo del fabbricato e quindi dell'u.i. in parola. Infatti, dalla lettura del predetto rogito, è indicata sia la provenienza del suolo edificabile, e sia la Licenza Edilizia (L.E. n°27 - pratica 38/67 e successiva variante n°399 del 06/08/1969), nonché la Licenza di abitabilità del 28/06/1969 pratica n°288/68.

In data 16/10/2024 e 12/01/2025, lo scrivente esperto ha depositato via pec all'URP del Comune di Napoli, formale richiesta di accesso agli atti circa l'esistenza della L.E. di cui sopra che di ulteriori pratiche edilizie, contenziosi amministrativi e istanze di condono. La ricerca ad oggi ha dato esito negativo, se non per la presenza di una istanza di condono edilizio (ex Legge 47/85) prat. n°3102/6/86 intestata alla Sig.ra OMISSIS per abusi realizzati nella unità immobiliare pignorata (**CFR. ALL.10**).

Dalla lettura della documentazione di cui all'allegato n°10, oggetto di questa sanatoria è un "... *ampliamento della superficie utile mediante la realizzazione di una veranda afferente all'unità immobiliare ubicata al piano 5° int.13 scala A, per una superficie utile di mq 21,06 e una*

volumetria di mc 59,46 ...". Ovvero la realizzazione di un'ampia veranda sulla terrazza a livello fronte strada e sul terrazzo della retrostante della cucina. Locali che oggi corrispondono all'ampio salone e camera distinti nello schema planimetrico in all.9 con la dicitura "...verandato".

Per tale abuso, con **Prot. n°8518/P.S. del 17/08/2005** è stata rilasciata una **Concessione Edilizia (cd C.E.) in sanatoria** con procedura semplificata ai sensi della Delibera di C.C. n° 235 del 09/07/2002 (DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n° 1292/A.C. del 17/08/2005 **(CFR. ALL.10A)**).

Alla data del presente elaborato peritale, il Comune di Napoli non ha risposto alla specifica richiesta circa l'esistenza della L.E. n°27 (pratica 38/67) del 02 febbraio 1968 e della variante n°399 del 6 agosto 1969.

Allo stato, dunque, **non** è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato comprendente l'u.i. pignorata, potendosene però concretamente "presumere" l'originaria regolarità, visto l'esistenza della C.E. **in sanatoria** con procedura semplificata **Prot. n°8518/P.S. del 17/08/2005**.

Quindi, sostanzialmente, alla luce della C.E. di cui sopra, si può affermare che l'u.i. staggita, è legittima.

In risposta ad altro specifico quesito, si evidenzia che non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. pignorata. **Mancano la certificazioni degli impianti e dell'agibilità a seguito del rilascio della C.E. in sanatoria.**

D VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione, quindi è libero da tali pesi, ovvero il diritto sul bene dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

E INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Il bene appartiene al debitore esecutato per il diritto pari a 1/1 della intera proprietà.

Alle date dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha incontrato il sig. OMISSIS (Esecutato) che risiede anagraficamente nell'immobile, oltre la madre disabile di anni 82. Lo scrivente allega il certificato di stato civile dove è confermata la residenza dell'esecutato presso l'u.i. staggita però, nulla risulta sulla madre. **(CFR. ALL.7)**.

Allo stato l'u.i. è occupata dall'esecutato.

STIMA del canone locativo medio.

L'analisi di mercato, sia dal punto di vista della locazione ma anche per una compravendita, è stata effettuata attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione, opportunamente decurtata per le caratteristiche innanzi indicate.

La Tipologia prevalente in zona è: **Abitazioni civili Cat. Catastale A/2 (abitazioni civili).**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il valore locativo di un bene immobiliare, come quello in parola, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo alla sua formazione. Individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il valore più alto, sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

Da quanto sopra, è emerso che gli operatori del settore indicano un prezzo locativo compreso tra gli 700,00 e i 900,00 €/mensili pari a un prezzo medio di **5,56 €/m²** per l'u.i. Mentre i dati ufficiali prevedono i seguenti valori:

Listini	Valori Locazione (€/mq x mese)	
	min	Max
Agenzia del Territorio-OMI. Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA). Codice zona: E46 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Anno 2024 - Semestre 1	€ 4,20	€ 6,30
Listino ufficiale Quotazioni Metroquadro della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Napoli - (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2024.	€ 5,00	
Borsino immobiliare	€ 3,14	€ 6,28
Valori Min e max	3,14	6,30
MEDIA	4,98	

Considerando l'apprezzabilità e le condizioni del bene qui in parola, si trova opportuno applicare il seguente valore locativo, dettato dalla somma del valore medio ufficiale con quanto reperito dall'indagine presso gli operatori del settore: $(5,56 + 4,98)/2 =$
€/m² 5,27.

Moltiplicando tale valore per la superficie locativa (**la superficie locativa si considera al netto delle superfici delle pareti interne e**

perimetrali e delle strutture portanti), si ottiene un valore locativo mensile, per l'immobile in oggetto, che risulta pari a:

➤ **143,77 m² x 5,27 €/ m²= 758,26 € mensili.**

Canone locativo mensile dell'U.I. arrotondato: € 760,00.

F ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE ...

Nel corso delle verifiche necessarie alla predetta perizia estimativa, è stato accertato che il cespite pignorato fa parte di un condominio amministrato. Contattato l'Amministratore pro-tempore, risultano oneri condominiali insoluti pari a 8.468,79 euro, di cui € 3.300,15 rientranti nel decreto ingiuntivo n°4387/2022 e € 5.168,64 per insoluti condominiali periodo 2021-2024 che resteranno a carico dell'acquirente. Si allega prospetto debitorio fornito dall'amministratore condominiale **(CFR. ALL.11)**.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'u.i. staggita.

Risultano pregiudizievoli ai debitori, le sole iscrizioni/trascrizioni che hanno generato l'attuale pignoramento, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si reputa attendibile applicare una riduzione pari al 10% per tenere conto forfettariamente di tali mancanze e per quanto rilevato in sede peritale.

G DARE ATTO DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE...

Come indicato al precedente quesito, il bene è inserito in un Condominio amministrato. Contattato l'Amministratore, si è venuto a conoscenza che la quota condominiale ordinaria è di euro 60,42 trimestrali.

L'amministratore ha fornito anche il regolamento condominiale **(CFR. ALL.11A)**.

H SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Rammentando che il cespite immobiliare, pignorato è pervenuto al debitore esecutato in data 11/05/2010 per rogito del Notaio dott. Luigi CASTALDO, rep. 17054/8260, Trascritto a Napoli 1 in data Trascritto Agenzia del Territorio di Napoli 1 il 14 maggio 2010 ai nn. 13254/8690, si evidenzia quanto segue:

Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile staggito nel ventennio anteriore al pignoramento.

Su quanto pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Non si ha notizia di "usi civici", di diritti demaniali (e relativi oneri di affranco), di "censi", di "livelli", di "servitù attive e passive".

Parte dell'area rientra nel Piano Rischio Aeroportuale.

Infine, il territorio comunale è anche dichiarato zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge in materia.

I VALUTAZIONE DEL BENE.

La superficie commerciale dell'u.i., è stata rilevata pari a **160,00 m²** come specificato al precedente punto B.

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti criteri di stima, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

- **Fase di studio dei dati storici:** I dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicati su riviste specializzate nella compravendita di immobili. Tali dati consentiranno di individuare il prezzo unitario massimo registrato €/m² e il prezzo unitario medio €/m²;
- **Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile prezzo di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;
- **Fase di stima sintetica comparativa:** Il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consiste nell'attribuire all'unità immobiliare in oggetto un prezzo di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

FASE DI STUDIO DEI DATI STORICI**Tipologia prevalente:** Abitazioni civile

Considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, si sono rilevati, presso alcune agenzie in loco, i seguenti prezzi al m²:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
TECNORETE	€ 1 800,00	€ 2 100,00
TECNOCASA	€ 1 600,00	€ 2 100,00
Acampa Immobiliare	€ 1 500,00	€ 1 900,00
Grimaldi Immobiliare Napoli Artisti	€ 1 600,00	€ 2 000,00
Valori MIN E MAX	1500,00	2100,00

Il cui prezzo medio tra il min e max è: **€1.825,00**

Mentre dai listini ufficiali, è emerso quanto indicato nella seguente tabella:

Listini	Vendita (€/mq)	
	min	max
Agenzia del Territorio-OMI. Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA). Codice zona: E46 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Anno 2024 - Semestre 1	€ 1 300,00	€ 2 000,00
Listino ufficiale Quotazioni Metroquadro della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari della provincia di Napoli – (F.I.M.A.A. Napoli) anno 2024.	€ 1 200,00	
Borsino immobiliare	€ 1 500,00	€ 2 469,00
Valori Min e max	1.200,00	2.469,00

Il cui prezzo medio tra il min e max è: **€1.693,80**

Dalle due tabelle, si ha:

Il Prezzo unitario massimo tra il valore delle due tabelle → **2.469,00 €/m²**.

Il Prezzo unitario medio tra il valore medio delle due tabelle → **1.759,40 €/m²**.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che il prezzo di mercato di un bene immobiliare, quali quelli della presente stima, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate tali caratteristiche e le relative percentuali, è possibile realizzare che il prezzo più alto realizzato in una operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

I parametri, che contribuiscono alla formazione del prezzo di mercato e relative percentuali di incidenza sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere articolate in:

Caratteristiche posizionali estrinseche¹

Considerano: la qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, la qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia **(5-35%)**.

Caratteristiche posizionali intrinseche

Considerano: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità del vano **(5-25%)**.

Caratteristiche intrinseche o tecnologiche

Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo **(10-30%)**.

Caratteristiche produttive

Considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale **(5-10%)**.

Quindi sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti valori:

- 1. CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE 0,24**
- 2. CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE 0,15**
- 3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE 0,26**
- 4. CARATTERISTICHE PRODUTTIVE 0,08**

**COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO GLOBALE (1+2+3+4) =
(0,24+0,15+0,26+0,08) = 0,73.**

¹ sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139)

Dunque, l'incidenza assegnata alle caratteristiche di "apprezzabilità", che individuano la qualità del bene oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo, ci rende un coefficiente di adeguamento globale di **0,73** da cui il prezzo unitario in mq. Il prezzo unitario quindi discenderà dal predetto coefficiente applicato al prezzo unitario massimo riscontrato di cui sopra:

$$\text{€}/\text{m}^2 \text{ 2.469,00} \times \text{0,73} = \text{1.802,37 €}/\text{m}^2.$$

Moltiplicando tale prezzo unitario per la superficie commerciale calcolata in precedenza, si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a:

$$\text{➤ } \text{160,00 m}^2 \times \text{1.802,37 €}/\text{m}^2 = \text{288.379,20 € (A)}$$

FASE DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia del bene oggetto di stima, il "procedimento sintetico" consente di individuare il "più probabile prezzo di mercato" come il prodotto del prezzo unitario medio in €/m² (media aritmetica dei prezzi reperiti), per la consistenza (in m²) dell'unità immobiliare da stimare, avremo pertanto:

$$\text{➤ } \text{160,00 m}^2 \times \text{1.759,40 €}/\text{m}^2 = \text{281.504,00 € (B)}$$

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DESUNTO

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$\text{V} = \text{R}/\text{i} \quad (1)$$

Dove

V = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = saggio di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%.

Come calcolato in precedenza, il valore locativo dell'immobile è = a

€ 760,00. Il canone di locazione annuo lordo è = a € 760,00 x 12 mesi = **€ 9.120,00**

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il saggio di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili, è quello corrispondente al saggio medio

di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. Tale saggio quindi, è derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente. Trovare il valore del saggio di capitalizzazione è la chiave, d'altronde *"i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono"*, e non possiamo non conoscere la fonte di questa produzione di reddito.

Nel caso di specie può essere stimato pari al **3,59%**.

Tenendo presente che dal canone di locazione annuo sopra calcolato deve essere sottratta una percentuale del 15% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata. Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = € 9.120,00 \times 15\% \\ = € 1.368,00;$$

$$R = (9.120,00 - 1.368,00) = € 7.752,00;$$

$$i = 0,0359$$

quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$\text{➤ } \mathbf{V = 7.752,00 / 0,0359 = 215.933,15 \text{ €}} \quad \mathbf{(C)}$$

Questo è il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione.

Da come si evince, il valore dell'appartamento è compreso tra un minimo di **€ 215.933,15** ad una max di **€ 288.379,20**. Si ritiene congruo quindi, attribuire un valore all'unità immobiliare, effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti A+B+C:

$$\mathbf{(288.379,20 + 281.504,00 + 215.933,15) / 3}$$

Così facendo si ottiene un valore di € 261.938,78 (Valore 1/1 dell'u.i.).
(CFR. CALCOLATORE ALL. 12)

STIMA FINALE DELL'U.I. AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adegumento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, ritenuta congrua nella misura pari al 10% del valore di stima.	26.193,878
Oneri per APE	Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) come prevede la normativa vigente.	200,00
Stato d'uso e manutenzione	Lo stato d'uso dell'u.i. anche se è ottimo, ha la presenza di leggere cavillature d'intonaco al soffitto della camera da letto e della camera da pranzo. Per il ripristino delle stesse, con verifica della parte impiantistica, si stimano euro 5.000,00 di lavori in misura forfettaria.	5.000,00
Totale correzioni-		31.393,88

Totale = **€ 31.393,88.**

Quindi, decurtando tutte le spese di cui sopra, il valore dell'u.i. è pari a:

€ 261.938,78 - 31.393,88 = € 230.544,90 che arrotondato diviene: **231.000,00.**

Risultano altresì oneri condominiali insoluti pari a **€ 8.468,79**, come da prospetto in allegato n°11.

Ulteriori oneri risultano per la cancellazione dei gravami costituiti dall'imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

Pertanto, fermo restando le criticità riscontrate il più probabile valore di mercato, della piena proprietà in quota 1/1 dell'immobile qui in parola, nello stato in cui si trova, riferito all'attualità e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima, basandosi sui dati ufficiali e da indagini di mercato anche verso operatori indipendenti, sarà di:

€ 261.938,78.

Corretto con le decurtazioni innanzi descritte e a base d'asta giudiziaria:

€ 231.000,00

J NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, VALUTARE LA SOLA QUOTA...

Non risultano quote indivise oltre il pignoramento del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'u.i. *de quo*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

K ACQUISIRE CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...

ALL.7

L'esperto ha acquisito il certificato di stato di famiglia e residenza oltre quello di stato civile da cui emerge che il debitore è celibe e **risiede anagraficamente** nell'u.i. pignorata.

Entrambi i documenti, sono allegati con il numero 7 alla presente.

L VERIFICARE LA PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE...

Da ispezione ipotecarie sull'immobile, non risultano altri procedimenti giudiziari e/o esecutivi attivi oltre quello originante la predetta procedura espropriativa. Si rimanda comunque agli allegati n°2 e 3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n°41 pagine dattiloscritte, a cui si fanno seguire gli allegati, rassegna il mandato e rimane a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento. RingraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 30-01-2025

Il CTU
arch. Luca Imparato
(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Napoli, 30-01-2025



il CTU

arch. Luca Imparato
(firmato digitalmente)

