



TRIBUNALE DI NAPOLI



QUINTA SEZIONE CIVILE



Procedimento Civile R.G.E. N. 523/2023

G. E. dott.ssa ASPRONE Elisa

CTU arch. FERRANTE Laura



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



contro



Perizia Immobiliare



INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	5
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.5	
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	17
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	19
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	29
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	32
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	33
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	35
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	38
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	38
FORMALITÀ	38
VINCOLI	38
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	39
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	39
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	39
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	39
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	40
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	40
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	46
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA	46
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	46
7. CONCLUSIONI	47



ALLEGATI:



- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 523/2023;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc. catastale;
- n. 7 risp. comune prat autorizzative;
- n. 8 atti di provenienza;
- n.9 condono L.47/85 e disp. Dirig. n.7902 del 24/05/2008;
- n.10 risp. antiabusivismo;
- n.11 risp. comune legittimità;
- n. 12 certificato residenza esecutata;
- n. 13 Ispezione ipotecaria;
- n. 14 estratto di matrimonio;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia.



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

con sede legale in Roma,
p.iva Rappresentata e difesa dall'avv. (C.F.
, ed elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica
certificata.

Debitore esecutato

(CF) nata a NAPOLI (NA) il
residente presso il Comune di Napoli (NA) in Via Vicinale S. Aniello n.20 int.
Non costituita.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA),
al Via Vicinale S. Aniello n.20, piano primo, int.4, 5 vani catastali,
identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. PIA fg. 8, p.lla 199 sub. 4.**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con n. ad all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto 4 agosto 2023 n. 109) con n. , nominata esperto stimatore in data 28/02/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **BANCA** . contro , è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 28/02/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Asprone le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 18/03/2024, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Stefano VITALE, previa comunicazione all'esecutata, effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sui luoghi si rinveniva la presenza della debitrice esecutata i che le consentiva l'accesso all'immobile *de quo*. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale del sopralluogo)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 523/2023)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 31/10/2023. Nella certificazione notarile per Notaio dott.ssa Maria Landolfo

vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (24/10/2023). Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, **atto di compravendita del 30/01/1973** per notaio _____, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il _____ r.g. _____ r.p. _____, avente ad oggetto l'acquisto della porzione di terreno dov'è stato costruito il fabbricato del cespite pignorato.

A tale certificazione notarile non vi sono allegati.

E' presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 24/10/2023 r.g. r.p. c.
 (All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento. Non risultano irregolarità.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 24/10/2023.

Il creditore procedente ha depositato **l'estratto di mappa terreni**. Del fabbricato del cespite pignorato. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i restanti documenti catastali necessari, **l'estratto catastale attuale e storico, la planimetria catastale attuale e storica**. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutata**. La scrivente ha provveduto ad acquisire il documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore della debitrice**, che è stato acquisito dalla scrivente. In forza dell'**atto di compravendita del 05.08.2016 rep. racc.** per notaio _____, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli il 11.08.2016 r.g. n. _____ r.p. n. _____, l'esecutata _____ coniugata in regime di separazione di beni, ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite pignorato dai germani _____, _____ e _____, proprietari dell'intero per la quota di 1/5 ciascuno.

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per l'intera quota. Risulta di piena proprietà dell'esecutata , in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

appartamento tipo economico di medie dimensioni (circa 123 mq), ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, via Vicinale Sant'Aniello n.20, piano 1, int. facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato privo di ascensore. Dotato di doppia esposizione nord-ovest e sud-est. Composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e due balconi. Confina a nord-ovest con via Vicinale Sant'Aniello, a sud-est con pianerottolo comune e vano scala, a sud con a.u.i. (stesso fabbricato int) e per restanti versanti con altra proprietà.

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

"1/1 piena proprietà della signora . unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla Strada Vicinale S. Aniello n.20 e precisamente: appartamento ubicato al primo piano, distinto con il numero interno . composto da 5 vani catastali, confinante co Ballatoio e proprietà aliena per gli altri lati e salvo altri e riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli sez. PIA, foglio 8, p.lla 199, sub.4, cat. A/3".

Agli atti del catasto i dati attuali dello stesso sono i seguenti:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli, LUNGO SANT'ANIELLO n. 20 Interno 4 Piano 1. Riportata nel C.F. di Napoli alla sez. PIA fg. 8, p.lla 199, sub. 4, cat.A/3, cl. 3, cons. 5 vani, sup. cat. Tot.: 128 m² Tot. escluse aree scoperte: 120 m², r.c. euro 632,66.

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite *de quo* corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria del cespite si precisa sin da ora che risulta conforme al grafico catastale.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

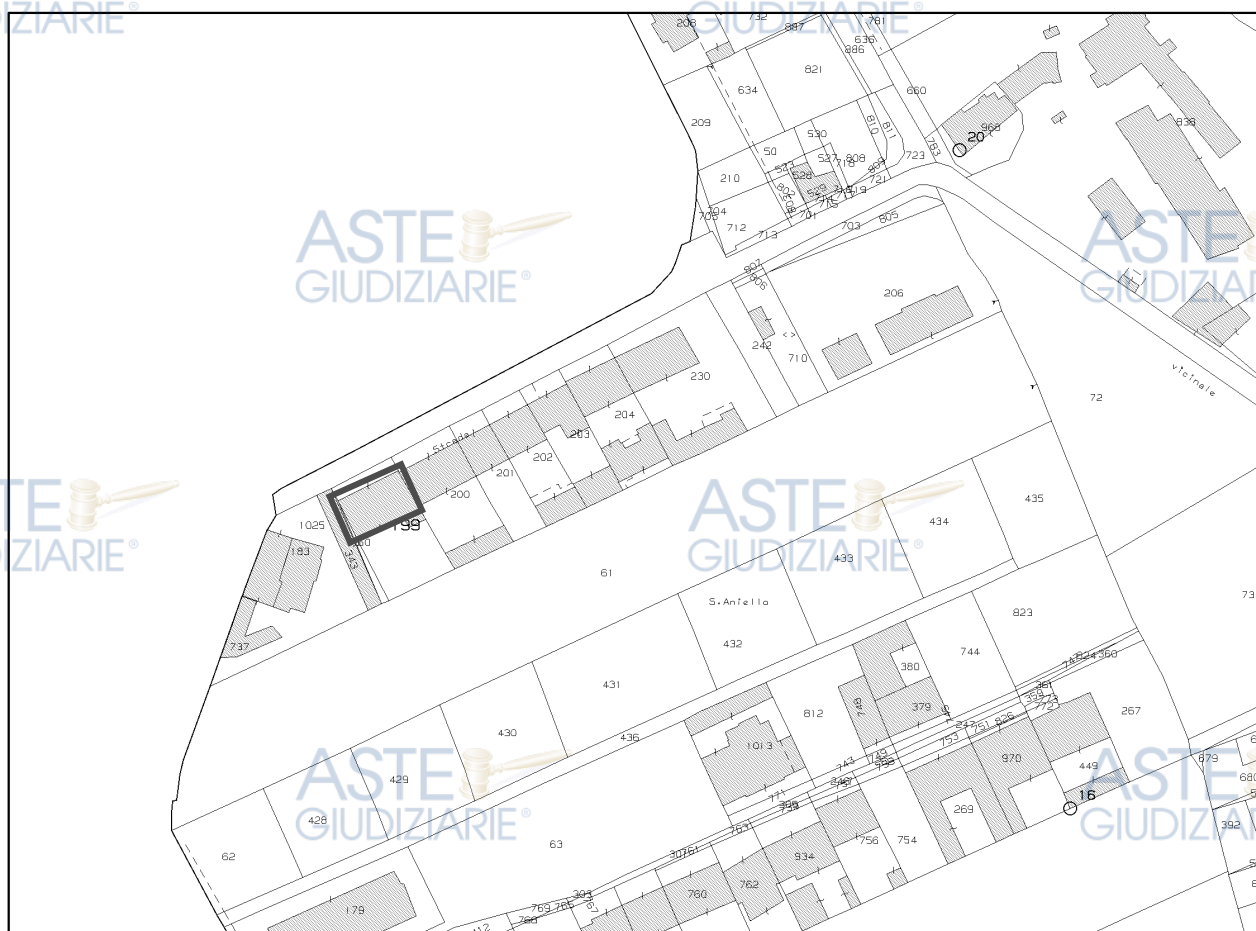
Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Dal quale emerge che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.



*inquadramento territoriale - immagine satellitare
indicazione fabbricato cespite pignorato*



*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 46 p.lla 199
indicazione fabbricato cespite pignorato*

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, periferia nord-ovest della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Pianura, nona Municipalità, è prospiciente via Vicinale S. Aniello e l'area verde attrezzata pubblica denominata *Parco Camaldoli a Pianura*. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Il quartiere, nel quale sono altresì presenti scuole, chiese ed uffici pubblici, è ben collegato con il resto della città di Napoli grazie ai trasporti su gomma.

L'appartamento tipo economico di medie dimensioni (circa 123 mq), è ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, via Vicinale Sant'Aniello, piano 1, int. , e fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, privo di ascensore. Dotato di doppia esposizione nord-ovest e sud-est. Composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e due balconi. Confina a nord-ovest con via Vicinale Sant'Aniello, a sud-est con pianerottolo comune e vano scala, a sud con a.u.i. (stesso fabbricato int.3) e per restanti versanti con altra proprietà.

Il fabbricato del cespite, in muratura e c.a., forma rettangolare, di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, è delimitato a nord-ovest da via Vicinale Sant'Aniello, a sud-ovest e nord-est da altri edifici in aderenza ed a sud-est da area scoperta di pertinenza del fabbricato.

Al suo esterno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione. Il prospetto principale è rifinito con pittura di colore rosa, i restanti lati con pittura di colore chiaro. La copertura è piana e praticabile.

L'accesso al fabbricato civ. 20 avviene da via Vicinale Sant'Aniello. Varcando il cancello pedonale in ferro si giunge all'area scoperta pavimentata di pertinenza del fabbricato, attraversando la quale, salendo 4 gradini, si accede al portone in ferro battuto di colore scuro e vetro. Varcato tale portone, al cui esterno sono presenti i citofoni, si entra nell'atrio del fabbricato, in fondo al quale si trova il vano scala. Non è presente l'ascensore. Salendo la rampa di scale che conduce al pianerottolo comune del primo piano, sulla sinistra si trova la porta di caposcala del cespite staggito. Nell'edificio non è presente il portiere. All'esterno di detta porta, interno n.4, vi è la targa con il nominativo dell'esecutata ed è presente il campanello.



inquadramento territoriale - individuazione fabbricato cespite



Via Vicinale Sant'Aniello - prospetto principale (nord-ovest) fabbricato – indicazione affacci cespite

*prospetto sud-est fabbricato cespite**Portone civ.20*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Atrio civ.20*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Piano primo – porta caposcala cespite staggito*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



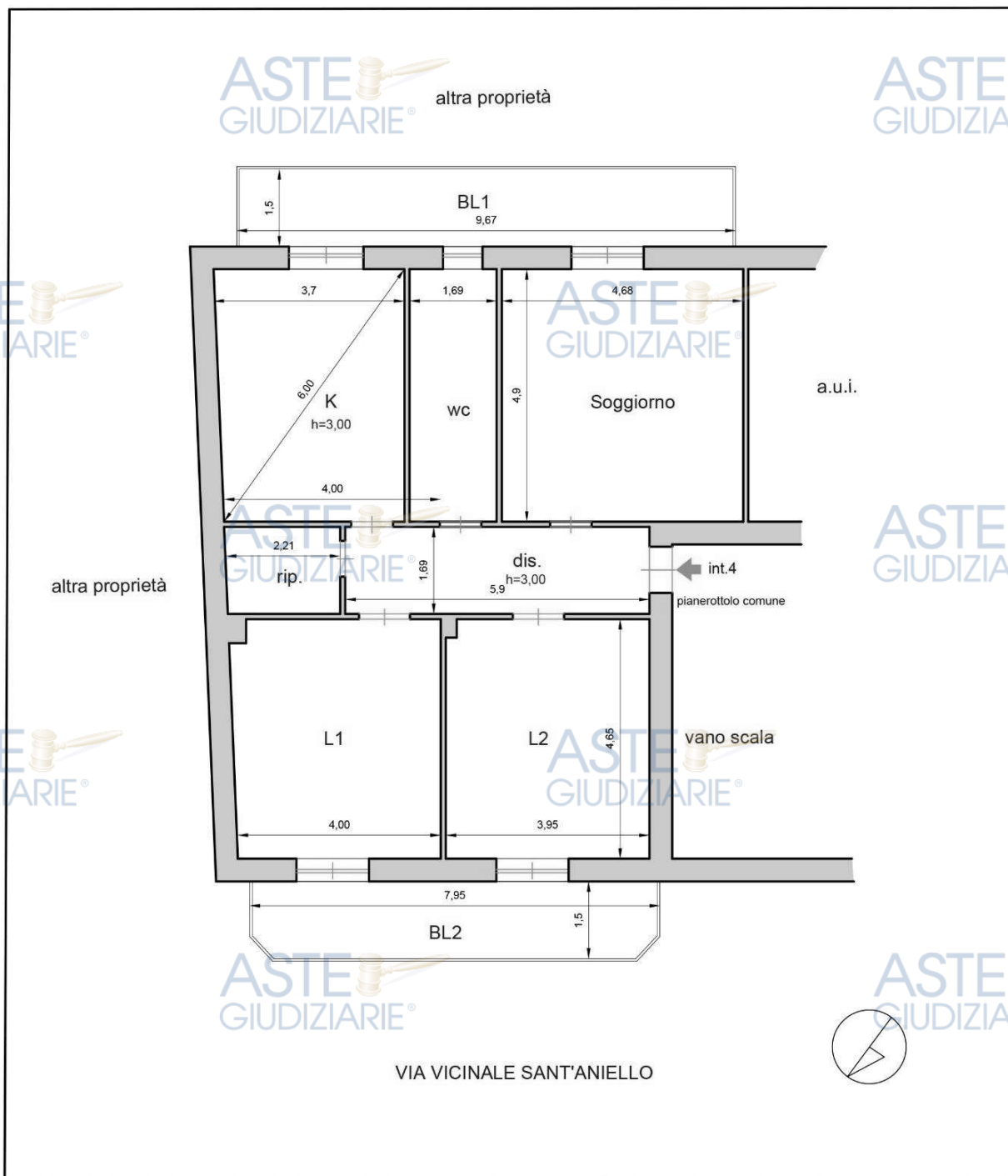
porta caposcala cespite staggito

Varcando la porta di caposcala dell'interno n.4, si accede all'ingresso/disimpegno sul quale affacciano tutti gli ambienti. A sinistra si accede alla camera L2 e L1 entrambe dotate di porta-finestra con affaccio su balcone BL2 prospiciente via Vicinale Sant'Aniello, frontalmente al ripostiglio RIP. Sempre dal disimpegno sulla destra si accede al locale soggiorno dotato di porta-finestra, al bagno wc dotato di finestra e alla cucina dotata di porta-finestra, tutti con affaccio su balcone BL1.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato dell'appartamento.**

STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento piano primo int.4 (C.F. sez. PIA fg.8 p.lla 199 sub.4)



Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta degli ambienti è di circa 3,00 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 45 cm.

Le finiture sono di media qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in legno a meno di quello della cucina che è in alluminio anodizzato bianco, dotati di persiane del tipo "avvolgibile" e cassonetti in legno. Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno e vetro.

Le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. La cucina presenta un rivestimento di piastrelle di piccolo formato di colore bianco formato quadrato nella zona dell'angolo cottura. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza circa 2,00 m di piastrelle di medio formato di colore chiaro. La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato di differenti formati e colori in base agli ambienti, quella del balcone BL2 da piastrelle di piccolo formato rettangolari dai toni chiari, quella del balcone BL1 da piastrelle di piccolo formato rettangolari dai toni del blu.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta medio.

Si evidenzia che lo stato manutentivo della pavimentazione del balcone BL1 risulta mediocre con alcune piastrelle disconnesse e rotte.



Balcone BL1

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto a gas;*
- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*

- impianto di condizionamento (locale L1);
- impianto citofonico.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Ingresso/disimpegno	Sup.	10,36 mq
▪ Soggiorno	Sup.	23,32 mq
▪ L1 = camera	Sup.	18,96 mq
▪ L2 = camera	Sup.	18,68 mq
▪ K = cucina	Sup.	18,03 mq
▪ WC = bagno	Sup.	8,36 mq
▪ Ripostiglio	Sup.	3,81 mq
▪ Balcone BL 1	Sup.	14,50 mq
▪ Balcone BL 2	Sup.	11,60 mq
TOTALE Superficie utile netta appartamento	Sup.	91,16 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	26,10 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale appartamento	Sup.	115,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	0,11 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

Sup. 123,11 mq

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).



(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)



Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.000,00.**



Per il cespite staggito si rinviene, in allegato all'atto di provenienza, l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**, datato 24/05/2016 a firma del geom. Luca De Filippo, con validità 10 anni a meno di interventi che comportino modifiche impianti immobile.

(All. 8: APE - Atto Palermi 2016)



ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

ASTE
GIUDIZIARIE®*Ingresso/disinpegno**Ingresso/disinpegno*



Soggiorno



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Camera L2



Camera L2



Camera L1



Camera L1

*Ripostiglio**cucina*



cucina



Balcone BL2



Balcone BL2



Vista dal balcone BL2 prospiciente via Vicinale S. Aniello



Vista dal balcone BL2 prospiciente via Vicinale S. Aniello



Balcone BL1



Balcone BL1



Vista dal balcone BL1

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

"Sez. PIA, fl. 8, p.lla 199 sub 4, z.c.5, categ. A/3, cl.3, vani 5, sup. catastale tot. 128 mq escluse aree scoperte 120 mq, r.c. Euro 632,66. Sito in via Lungo sant'Aniello n.20, P.1, int. .".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 199 del foglio 46, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data dell'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutata, che risale al 2016.

Catastalmente il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (foglio, particella, subalterno)

Le uniche variazioni riguardano:

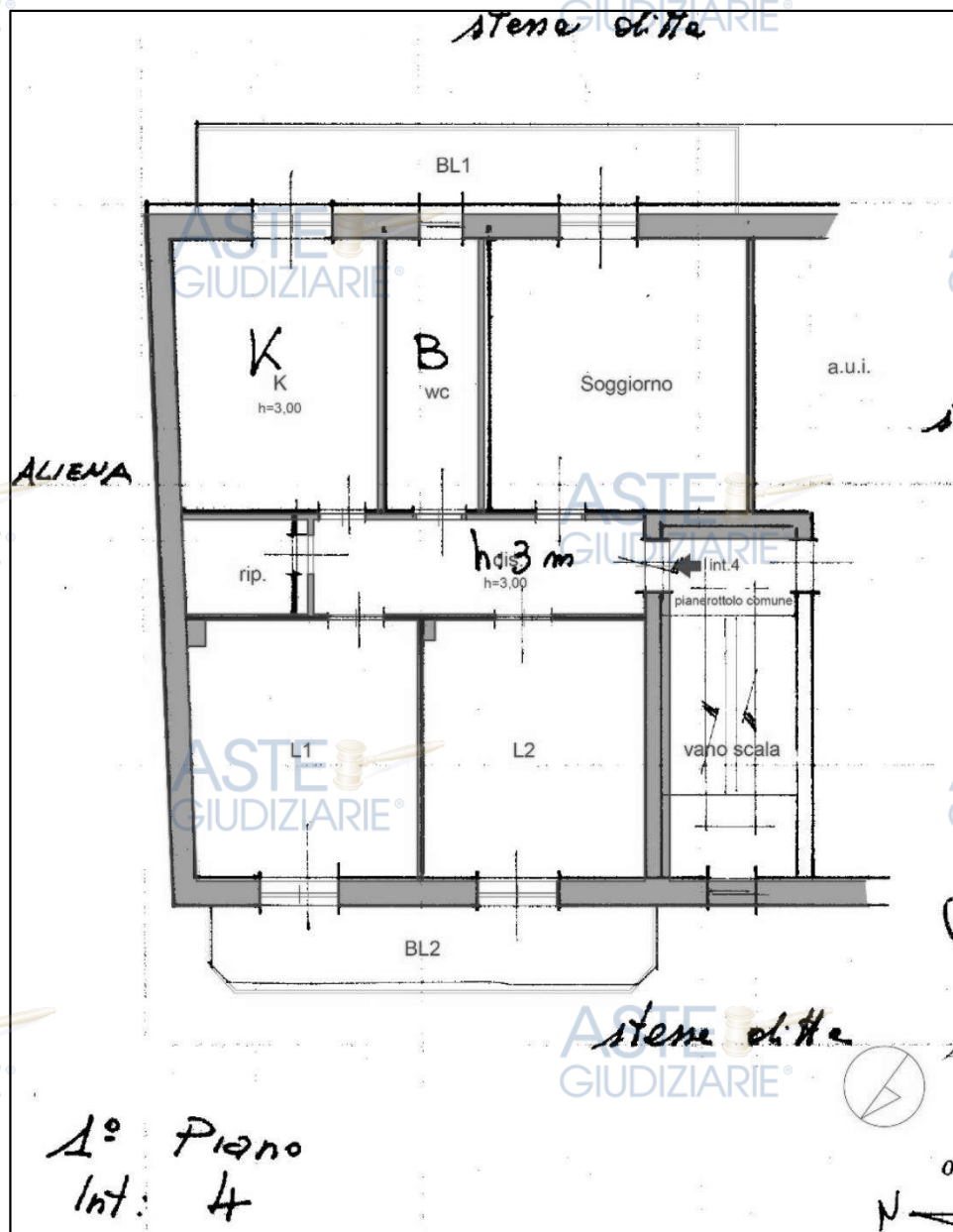
01/01/1992 variazione quadro tariffario, 09/11/2015 superficie di impianto dati relativi alla planimetria data di presentazione 27/11/1977 prot.5936.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale)

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza della debitrice.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale (coincidente con quella originaria) datata 29/11/1977.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa del grafico catastale, lo stato dei luoghi risulta conforme alla situazione catastale.



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale risulta errato.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

(All. 7: risp. Comune pratiche autorizzative)



Si riscontra altresì discrasia tra la superficie catastale totale ed esclusa delle aree scoperte indicata nella visura attuale del cespite, pari rispettivamente a 128,00 mq e 120,00 mq, e la superficie commerciale totale ed esclusa delle aree scoperte calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a rispettivamente a 123,11 mq e 115,50 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica delle superfici catastali con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **400,00 €**.



QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**LOTTO UNICO: appartamento**

Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo economico di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, via Vicinale Sant'Aniello, piano 1, int. , facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, privo di ascensore. Dotato di doppia esposizione nord-ovest e sud-est. Composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e due balconi. Confina a nord-ovest con via Vicinale Sant'Aniello, a sud-est con pianerottolo comune e vano scala, a sud con a.u.i. (stesso fabbricato int.3) e per restanti versanti con altra proprietà.

Superficie commerciale totale di 123,11 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. PIA, fl. 8, p.lla 199 sub 4, z.c.5, categ. A/3, cl.3, vani 5, sup. catastale tot. 128 mq escluse aree scoperte 120 mq, r.c. Euro 632,66. Sito in via Lungo sant'Aniello n.20, P.1, int. .

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale attuale (coincidente con quella originaria) datata 29/11/1977.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato **costruito in data posteriore al 1 settembre 1967, in assenza del titolo abilitativo e legittimato a seguito di richiesta di Condonò ai sensi della L. n. 47/85 e s.m.i. n. 1607/7/1986 e successivo rilascio da parte del Comune di Napoli con disposizione dirigenziale n.7902 del 24/05/2008.**

Lo stato edilizio legittimato (quello dei grafici del menzionato Condonò definito) risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Non è costituito condominio.

PREZZO BASE piena proprietà euro 176.613,48

PREZZO BASE CORRETTO euro 169.800,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (24/10/2023) e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore della debitrice è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di acquisto:

- **atto di compravendita del 05.08.2016 rep. 249811 racc. 39825** per notaio _____, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 11.08.2016 r.g. n. _____ r.p. n. _____, in forza del quale l'esecutata _____, coniugata in regime di separazione di beni, ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite pignorato dai germani _____, _____, _____, _____ e _____, proprietari dell'intero per la quota di 1/5 ciascuno.

La descrizione, i confini e gli identificativi catastali del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato. Altresì nell'atto *de quo* viene specificato che *“il fabbricato cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto appartiene è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e che a fronte di regolare domanda di sanatoria presentata in ottemperanza alle norme di cui alla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, è stato ottenuto dal Comune di Napoli in data 24 maggio 2008, disposizione dirigenziale di condono edilizio n. 7902 (domanda di condono n.1607/7/1986)”*.

(All. 8: Atto Palermiti 2016 e nota di trascrizione)

- **denuncia di successione del 12.09.2013 al n. _____ del vol. _____**, a seguito di successione apertasi in Napoli il 23.05.2013, trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il _____ r.g. _____ r.p. _____, in forza della quale _____, _____, _____ e _____ ereditano, tra gli altri, la piena proprietà del cespite *de quo*, per la quota di 1/5 ciascuno, dal padre il *de cuius* _____.

Relativa **accettazione tacita eredità del 05.08.2016 rep. _____ racc. _____** per notaio _____ trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 01.02.2018 r.g. n. _____ r.p. n. _____

(All. 8: successione 2013, nota accettazione eredità 2016)

Titolo traslativo inter vivos ultraventennale:

- **atto di compravendita del 30.01.1973 per notaio _____** trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 13/02/1973 r.g. _____ r.p. _____ in forza del quale _____



acquistò da
parte dell'appezzamento dov'è stato costruito il fabbricato del cespite pignorato.
(All. 8: nota di trascrizione atto Giusti 1973)



(All. 8: atti provenienza)



QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli, quello dell'Agenzia del Territorio ed esaminati gli atti di provenienza inerenti il cespite oggetto della procedura, emerge che il fabbricato del cespite *de quo* è stato realizzato in data **posteriore al 1 settembre 1967, in assenza del titolo abilitativo e legittimato a seguito di richiesta di Condono ai sensi della L. n. 47/85 e s.m.i. n. 1607/7/1986 e successivo rilascio da parte del Comune di Napoli con disposizione dirigenziale n. _____ del 24/05/2008.**

Al fine di verificare l'esistenza della menzionata istanza o di altre istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi riguardanti il cespite staggito, la sottoscritta in data 28.05.2024 ha presentato presso l'Ufficio Condono di Napoli istanza prot. n. 487092. L'ufficio rinviene e trasmette alla scrivente copia di:

- **richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. _____ del 16/07/1986** presentata dalla sig.ra _____ per immobili siti in via Vicinale S. Aniello n.20 piano cantinato, rialzato, primo int. 1-2-3-4-5. In allegato all'istanza si rinviengono le foto del fabbricato, il calcolo dell'oblazione e le ricevute di pagamento, la relazione tecnica, il certificato di idoneità statica e di collaudo e gli elaborati grafici.
- **Integrazione prot. n. _____ del 11/01/2008** presentata da _____ riguardante il cespite pignorato (CF sez. PIA fg.8 p.la 199 sub.4) int. 4 piano primo.
- **disposizione dirigenziale n. _____ del 24/05/2008 da parte del Comune di Napoli per la definizione di tale istanza di Condono.**

(All. 9: richiesta Condono e integrazione; disp. Dirigenziale n. _____ del 24/05/2008)

L'Ufficio Condono di Napoli non rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di ulteriori istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 10: risp. Ufficio antiabusivismo)

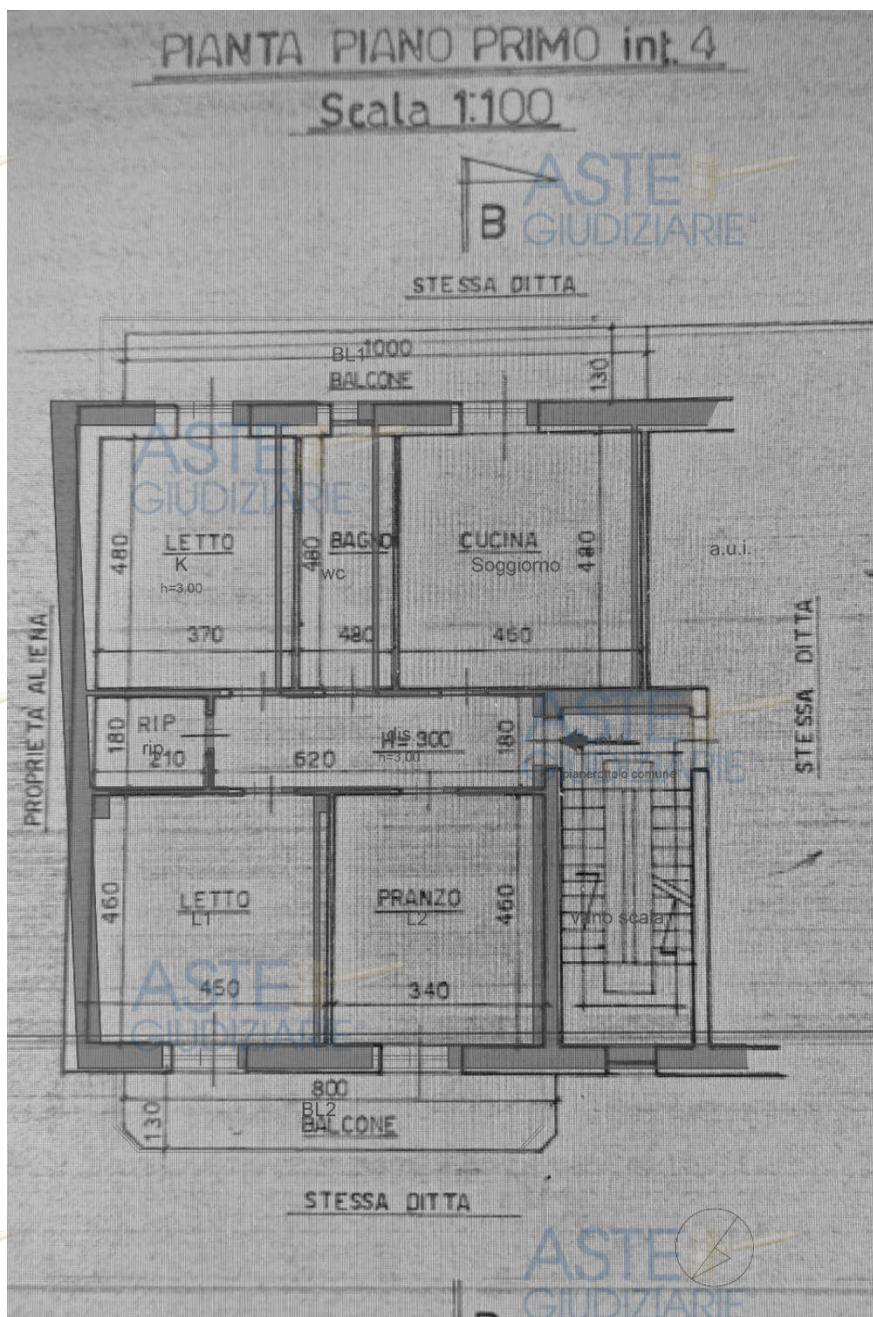
Altresì la sottoscritta in data 22.03.2024 ha presentato presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità.

(All. 11: risp. Comune legittimità)

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo economico A/3, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

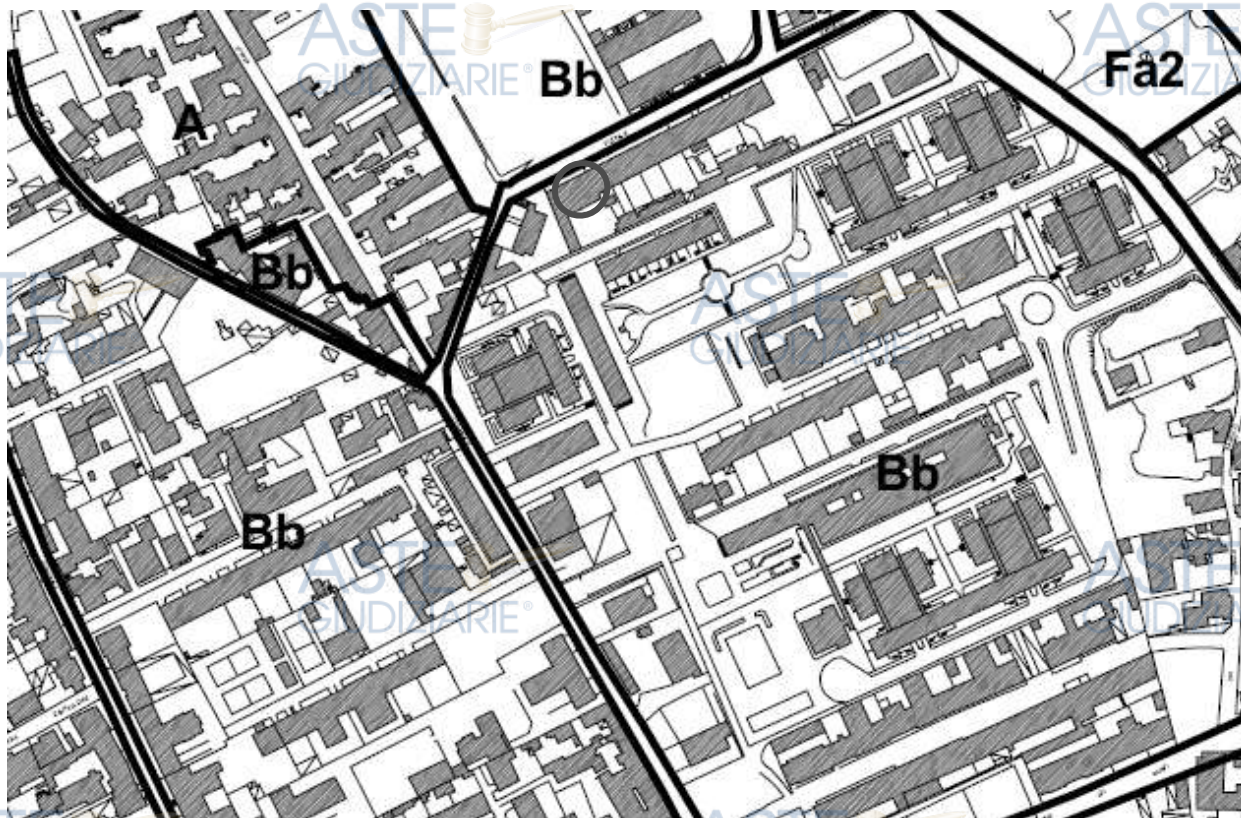
Dalla comparazione della planimetria dello stato edilizio legittimato (quello dei grafici del menzionato Condono definito) con quella del rilievo dello stato dei luoghi, tralasciando le imprecisioni date dall'acquisizione dell'immagine e della rappresentazione grafica che non fanno sovrapporre alcuni tramezzi e della lieve inclinazione del muro perimetrale nord-est, emerge che le due planimetrie risultano conformi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Confronto planimetria stato legittimato da condono definito (nero)- stato dei luoghi (rosso)



Dalla *tav. 6 della Zonizzazione foglio n.12*, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella **zona B Agglomerati urbani di recente formazione" sottozona Bb "Espansione recente"**.



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 12

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica *all'art. 33, parte I Disciplina Generale - Norme d'Attuazione (N.T.A.) della Variante al Piano Regolatore Generale*, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Al primo sopralluogo, il 18/03/2024, si rinveniva la presenza dell'esecutata che le consentiva l'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva, dichiarando di occupare lo stesso stabilmente con il figlio minorenni.

In linea da quanto emerge dal certificato di residenza storico, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli.

(All. 12: certif. storico residenza esecutata)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**FORMALITÀ**

Dall'ispezione ipotecaria, effettuata in data 11/03/2024 presso la Conservatoria di Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento, sull'esecutata e sui proprietari nel ventennio, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ISCRIZIONE del 11/08/2016 - Registro Particolare Registro Generale .
Pubblico ufficiale Repertorio del 05/08/2016.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare Registro Generale .
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio del 06/10/2023. Afferente a codesta procedura esecutiva.

(All. 13: Ispezioni ipotecarie)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica* 1D. (tav. 11 fl.12 del PRG)

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici; paesaggistici. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli suddetti.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- aggiornamento della superficie catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **300,00 euro**;
- spese verifica ed eventuale adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.000,00 euro**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di consultazione del portale Open Demanio, sul quale, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, l'Agenzia del Demanio ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

L'esecutata Sig.ra . dichiara che non sussiste amministratore di condominio nè regolamento condominiale, un condomino si occupa del pagamento delle utenze condominiali (quota illuminazione pari a circa 11,00 € ad immobile) e della pulizia delle scale (quota pari a circa 15,00 € ad immobile).

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta*.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, fascia suburbana PIANURA/PERIFERIA, per la zona E28, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	660	1000	L	2,8	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	3,8	5,7	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, stessa zona, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.082	Valore medio Euro 1.441	Valore massimo Euro 1.800

Per la locazione

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 2,70	Valore medio Euro 3,64	Valore massimo Euro 4,58

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono dei valori leggermente superiori alla media.

Paniere:

- Agenzia Immobiliare .it - **Bilocale corso duca d'aosta, Pianura, Napoli - € 79.000. 1.580,00 €/mq.** 2 locali 50 m² 1 bagno Piano 1 No Ascensore Balcone. Composto da ingresso in soggiorno a vista con angolo tinello, bagno e camera matrimoniale ampia, il cespite si presenta in discrete condizioni, luminoso e soleggiato, posizionato in una corte di poche unità risalente al primo centro abitativo del quartiere.
- Agenzia Idealista.it - **Trilocale in vendita in via Socrate s.n.c Pianura, Napoli - € 150.000. 1.666,00 €/mq.** 90 m² 3 locali 2° piano senza ascensore. L'immobile posto ad un secondo piano all'interno di una palazzina di tre piani totali si presenta così composto: ingresso in disimpegno, ampio salone, cucina abitabile, due camere da letto e bagno per una superficie totale di 90 mq circa.
- Agenzia Immobiliare .it - **Bilocale via Silone 1, Pianura, Napoli - € 60.000. 1.000,00 €/mq.** 2 locali 60 m² 1 bagno Piano 1 No Ascensore Balcone. Via Ignazio Silone. Nei pressi del centro storico di Pianura, proponiamo una soluzione di due vani da 60mq situata in un piccolo contesto residenziale. L'immobile, al primo piano, è composto da 2 vani più accessorio da ristrutturare e offre una doppia esposizione che garantisce un'ottima luminosità. Completa la proprietà un posto auto.7

Si assumono:

- Per la vendita: 1.500,00 €/mq
- Per la locazione: 3,80 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.



$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 3,80 €/mq x 123,11 mq x mese mensili.

$$\text{Reddito lordo annuo} = (467,81 \text{ euro} \times 12 \text{ mesi}) = \text{euro } 5.613,81$$

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

$$\text{Spese annue} = 20\% R_{\text{lordo}} = 20\% \text{ di } 5.613,81 = 1.122,76 \text{ euro}$$

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 5.613,81 - 1.122,76 = \mathbf{4.491,05}$$



Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, che ha una popolazione di circa 937.242 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{4.491,05}{0,025}$$

$$V_m = \mathbf{179.641,87 \text{ euro}}$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche



dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,98$$

- **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a

servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono due balconi, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

Piano primo senza ascensore: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano primo e non è presente l'ascensore, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,02$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,936 \approx \mathbf{0,94}$$

La superficie commerciale è pari a 123,11mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.500,00 €/mq.**

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.500,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.500,00 \times 0,94 \times 123,11$$

$$V_m = \mathbf{173.585,10 \text{ euro}}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (179.641,87 + 173.585,10) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 176.613,48}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 176.613,48 / 123,11 \text{ mq} = 1.434,59 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti: per l'aggiornamento della superficie catastale mediante DOCFA **300,00 €**; per gli oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**.

Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 2%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 2\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 300,00 + 3.000,00 \text{ €} = \text{€ } 3.300,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 176.613,48 - \text{€ } 3.300,00) - 2\% = \text{€ } 169.847,21$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\mathbf{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{euro } 169.800,00}}$$

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale circostanza, in quanto la debitrice detiene la piena proprietà del bene oggetto della seguente procedura.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA

Si attesta che il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli, risulta che la debitrice ha contratto matrimonio a Napoli (NA) in data 01/06/2007 con . Dalle annotazioni marginali emerge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

(All. 14: estratto di matrimonio)

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** dell'esecutata dal quale si rinviene che la debitrice , nata il a NAPOLI (NA) risulta residente dal nel Comune di Napoli alla VIA VICINALE S. ANIELLO Nr. 20 Pi. RZ Int. 2 – Quartiere Pianura.

Si evidenzia che in tale certificato il piano e l'interno non corrispondono a quelli del cespite staggito bensì a quelli dell'immobile ubicato al piano ad esso sottostante.

(All. 12: certificato di residenza storico)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 02/09/2024 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c. ed all'esecutata a mezzo raccomandata a/r.

(All. 15: Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.



7. CONCLUSIONI



In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà euro 176.613,48*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 169.800,00*

Napoli, 31 agosto 2024



L'esperto

Arch. Laura Ferrante

(firma digitale)

