

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV^ Sezione Civile

Procedura: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. n. 599/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa Monica CACACE

OGGETTO:

Perizia di stima dell'immobile sito in Napoli alla Via del Lavinaio
n. 162

**CREDITORE
PROCEDENTE:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**DEBITORE
ESECUTATO:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito
professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto
all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088,

**CUSTODE
GIUDIZIARIO:**

Avv. Alberto CINQUEGRANA con sede in Napoli (NA), alla Via
Via Santa Lucia n. 29 - iscritto all'Albo degli Avvocati di Napoli
pec: **chiarapucciarelli@avvocatinapoli.legalmail.it**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MANDATO:

All'udienza del 22.03.2019 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Monica CACACE, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<u>QUESITO n.1:</u>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<u>QUESITO n. 2:</u>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<u>QUESITO n. 3:</u>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<u>QUESITO n. 4:</u>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<u>QUESITO n. 5:</u>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<u>QUESITO n. 6:</u>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<u>QUESITO N. 7:</u>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<u>QUESITO n. 8:</u>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<u>SEZIONE A:</u>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<u>SEZIONE B:</u>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<u>QUESITO n. 9:</u>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<u>QUESITO n. 10:</u>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<u>QUESITO n. 11:</u>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<u>QUESITO n. 12:</u>	procedere alla valutazione dei beni.
<u>QUESITO n. 13:</u>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<u>QUESITO n. 14:</u>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 28.11.2018, a firma del Notaio ANTONIO TROTTA di PAVIA (PV), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione **Allegato n. 1**).

Il creditore procedente Non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Il debitore esecutato è risultato essere di STATO LIBERO, come da certificazione raccolta all'**Allegato n. 24**).

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

in merito alla provenienza:

a) trascrizione in data 28.02.2005 nn. 6653/3280 nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Filippo IMPROTA di Napoli del 08.02.2005, rep. 53528/5762 col quale XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via del Lavinaio n. 162 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez MER fg 7 p.lla 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 4)

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

*Immobile facente parte dello stabile sito nel comune di **Napoli (NA)**, alla **via Lavinaio n. 162** e precisamente:*

- appartamento posto al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, composto da 3 (tre) vani compresa la cucina, una ed ogni accessorio e pertinenza; confinante con Via Lavinaio, con il cortile del fabbricato e con proprietà aliena;

- riportato nel catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione MER, foglio 7, particella 145 subalterno 8, via del Lavinaio n. 162, piano 3, zona censuaria 13, categoria A4 classe 4ª, vani 3,5, R.C. euro 189,80;



b) trascrizione in data 12.03.1986 nn. 5179/3924 nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Carlo TAFURI di Napoli del 04.03.1986, rep. 115596/25184 col quale **XXXXXXXXXXXXX** acquistava da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la quota pari alla piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via del Lavinaio n. 162 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez MER fg 7 p.IIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 5)

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

*Immobile sito nel comune di **Napoli (NA)**, alla **via Lavinaio n. 162** e precisamente:*

*- **appartamento** posto al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, composto da 3 (tre) vani compresa la cucina, una ad ogni accessorio e pertinenza; confinante con Via Lavinaio, con il cortile del fabbricato e con proprietà aliena;*

*- al NCEU in ditta dei dichiaranti alla partita 94192, sezione **MER**, foglio **7**, particella **145** subalterno **8**, **via del Lavinaio n. 162**, piano **3**, zona censuaria **13**, categoria **A4** classe **6ª**, vani **3,5**, R.C. £ 1939;*

in merito alle formalità pregiudizievoli:

c) iscrizione in data 28.02.2005 nn. 6654/2627 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo della complessiva somma di € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per quota capitale, a favore di dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXXXXXXXX** (proprietà per 1/1), nascente da atto per Filippo IMPROTA di Napoli del 08.02.2005, rep. 53529/5763 e gravante sul diritto di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via del Lavinaio n. 162 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez MER fg 7 p.IIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

d) trascrizione in data 21.12.2009 nn. 47018/33057 nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 09/12/2009 rep. 4770/2009, a favore di **XXXXX**, e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà per 1/1), gravante sul diritto di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via del Lavinaio n. 162 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez MER fg 7 p.IIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

e) trascrizione in data 18.10.2018 nn. 24512/18730 nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 23/07/2018 rep. 19721/2018, a favore di **XXXXXXX**, e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**(proprietà per 1/1), gravante sul diritto di piena proprietà dell' unità immobiliare ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via del Lavinaio n. 162 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez MER fg 7 p.IIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'**Allegato n. 2)**

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'**Allegato n. 2)**



Il creditore procedente ha depositato certificato di stato civile dell'esecutata.

L'esecutato, alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura è risultato essere di STATO LIBERO.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre certificato di stato civile del debitore esecutato, rilasciato dal Comune di Napoli. Vedi **Allegato n. 24)**

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (**18.10.2018**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà XXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1).

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli esecutato/i in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio Filippo IMPROTA di Napoli del 08.02.2005, rep. 53528/5762, trascritto in data 28.02.2005 nn. 6653/3280.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via del Lavinaio n. 162 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez MER fg 7 p.IIIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

- **appartamento** posto al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, composto da 3 (tre) vani compresa la cucina, una ed ogni accessorio e pertinenza; confinante con Via Lavinaio, con il cortile/cavedio del fabbricato e con proprietà aliena;
- riportato nel catasto fabbricati del comune di **Napoli** alla sezione **MER**, foglio **7**, particella **145** subalterno **8**, **via del Lavinaio n. 162**, piano **3**, zona censuaria **13**, categoria **A4** classe **4ª**, vani **3,5**, R.C. euro **189,80**;

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei debitore/i, che si allega **Allegato n. 4)**.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto, altresì, copia dei titoli di acquisto antecedenti a quello in capo al soggetto debitore, che si allegano all'**Allegato n. 5 - 6)**.



Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota di piena proprietà e non divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.04.2019**, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Alberto CINQUEGRANA e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano agli ausiliari libero accesso all'immobile pignorato.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento al **terzo piano**, con accesso dalla porta a destra salendo sul ripiano scala, composto di 3,5 vani ed accessori.

L'appartamento confina con cassa scala, Via Lavinaio, con proprietà aliena e con il cortile/cavedio del fabbricato;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in mediocri condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 7)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 8)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 9)**,



Nel N.C.E.U. del Comune di Napoli il bene è censito al:

Sez MER fg 7 p.IIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/1), come da visura catastale storica di cui all' **Allegato n. 10).**

2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 9).**

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere PENDINO, e precisamente a ridosso della stazione ferroviaria di Napoli Centrale e a ridosso della centrale arteria viaria di Corso Umberto I.

L'immobile è sito in zona centrale, ben servita da mezzi di trasporto e svariate attività commerciali, fermate autobus e stazioni di trasporto su ferro.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore variabile da 60/100 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è irregolare; le fondazioni poggiano su piano leggermente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato è servito da una buona viabilità di contorno;

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



CESPITE PIGNORATO

Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dell'immobile interessato

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



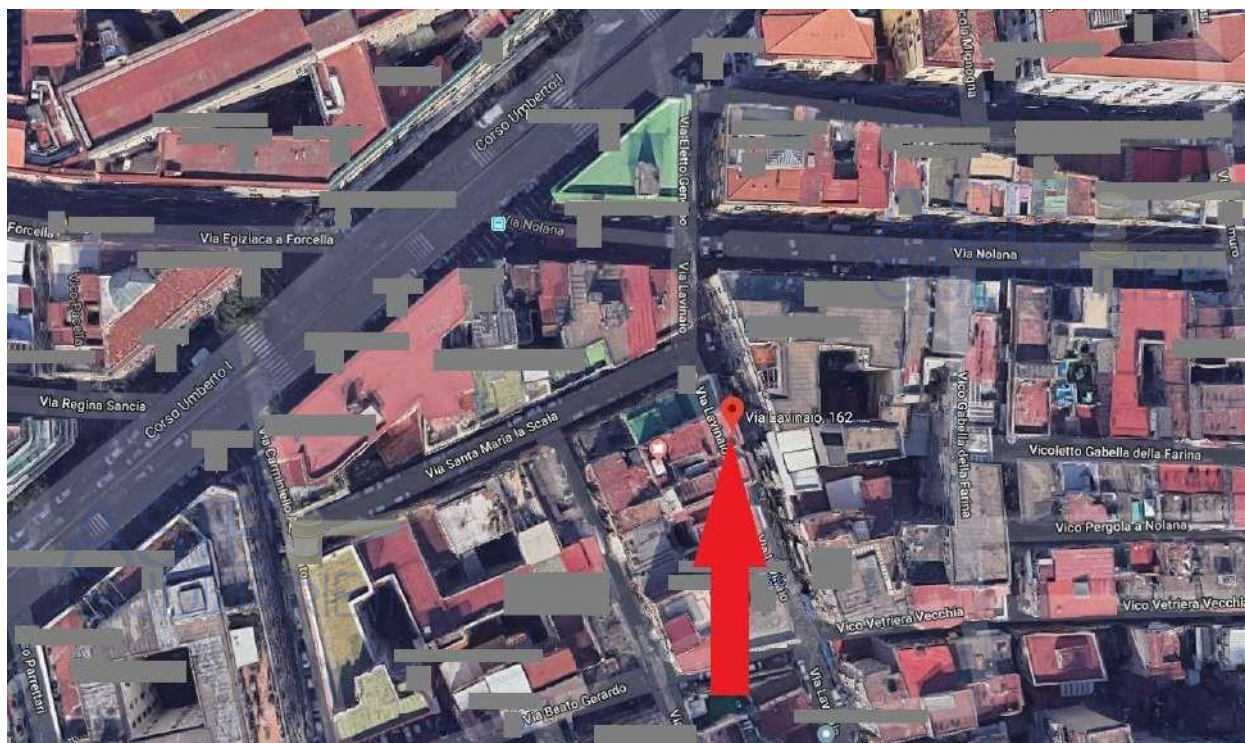


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Foglio 144

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.



Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*).

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato

Vista Centro Direzionale - Isola C 	Vista Centro Direzionale - Isola C 
Vista Isola C6 - "Torre Luisa" 	Vista Torre Luisa 



Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista portone di accesso dell'immobile



Vista accesso all'immobile



Vista cassa scale



Individuazione cespite pignorato al piano 3°



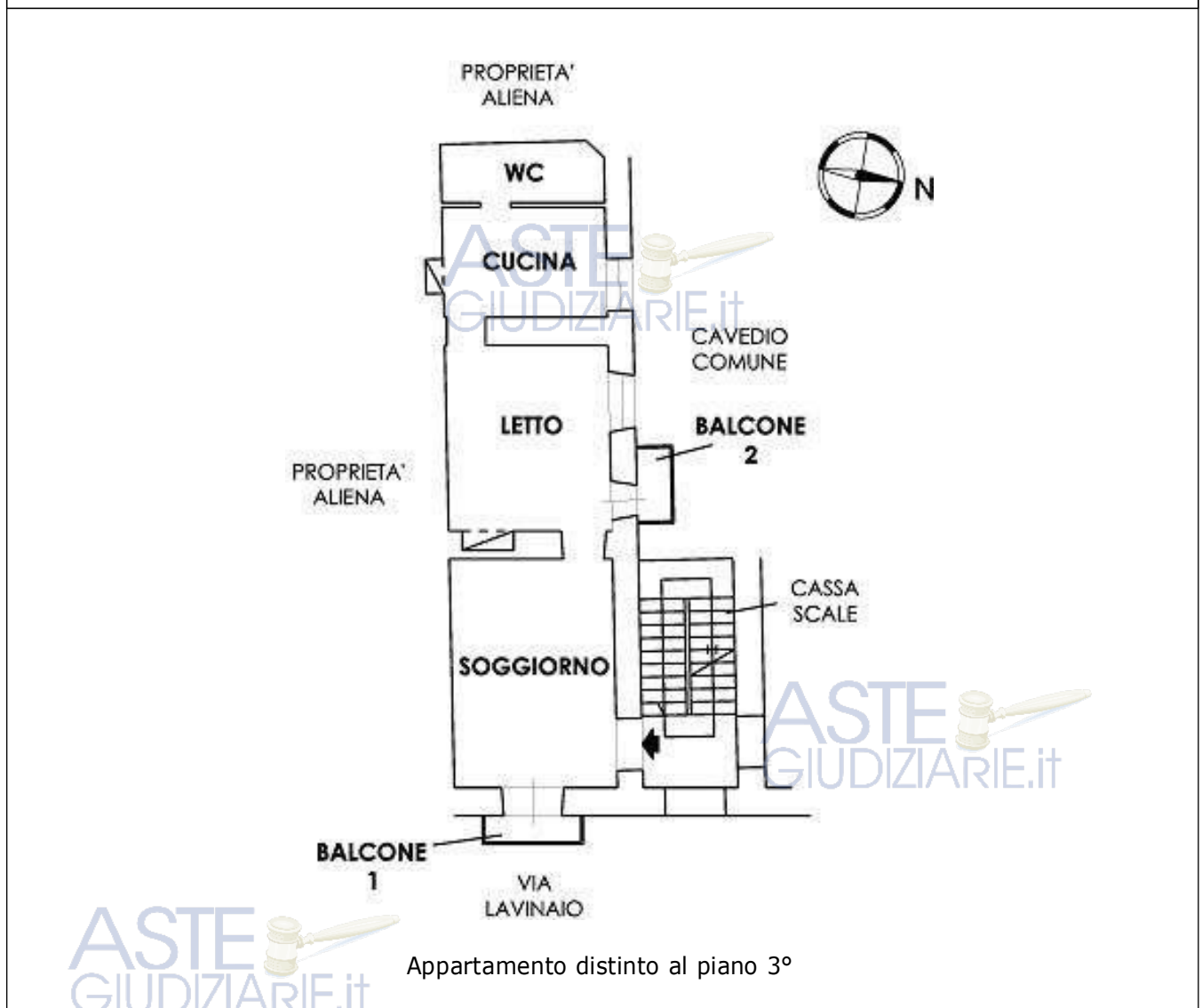
Appartamento piano terzo :

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano TERZO dello stabile, si compone di un appartamento di 3,5 vani per una superficie netta pari a circa 55,00 mq, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 12**).

Di altezza interna fissa pari a 3,60 m (per la presenza di controsoffittature), tranne che per il locale bagno, di altezza pari a 2,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 54,71 e una superficie non residenziale di mq 3,06 (balconi) così distinte:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Ingresso/Soggiorno	21,79			
2	Letto	17,09			
3	Cucina	10,60			
4	Wc	5,23			
5	Balcone 1		1,53		
6	Balcone 2		1,53		
	Totali	54,71	3,06	0,88	19,24

Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti



Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una buona viabilità di contorno, ubicato in zona centrale, ben servita da mezzi di trasporto e svariate attività commerciali, fermate autobus e stazioni di trasporto su ferro e precisamente in adiacenza alla stazione ferroviaria di Napoli Centrale.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 29.04.2019, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in scadenti condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all'**Allegato n. 13**).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al 3° piano.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori e l'edificio, in cui esso è allocato, non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, presentava avvallamenti e/o rotture, ma gli stessi, seppure denunciando una situazione di dissesto generalizzato del solaio di calpestio, non causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di diversa fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o graniglia di marmo di vecchia fattura; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti presentano lesionamenti verticali nella cantonali, a denuncia di una situazione di dissesto da verificare per tutto lo stabile; i serramenti esterni presentano infissi di legno, con persiane e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, ma tali da non pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento, sito al piano terzo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da scaldabagno posizionato su solaio del locale bagno; è, assente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E' assente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di scarsa fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 4.000,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è mediocre rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è mediocre, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 13**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 29/04/2019, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.



Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	MEDIOCRE
2	PARETI E SOFFITTI	SCADENTE
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	ASSENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	MEDIO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera **mediocre** qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **MEDIOCRE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi mediocre.

Non esiste condominio costituito e non vi è importo annuo delle spese ordinarie di gestione.

L'importo per la pulizia degli ambienti comuni (scale) viene ripartito forfettariamente tra i condomini.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.



Fotografie interne del bene pignorato



Vista Vano di ingresso cespite pignorato

Vista locale ingresso/soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista locale camera da letto



Vista locale cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale bagno



Vista locale bagno



Vista area scoperta (balcone 1)



Vista area scoperta (balcone 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di Napoli;

Nel N.C.E.U. del Comune di Napoli il bene è censito al:

Sez MER fg 7 p.IIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o variazioni di destinazione, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento.

Non vi sono state variazioni catastali, non sostanziali, antecedenti alla data del pignoramento.

La planimetria catastale è raccolta all' **Allegato n. 11**).

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo, ad, allo stato, risultano CORRETTI.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al 3° piano, è conforme a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all' **Allegato n. 11**), che si riporta in basso.

Planimetria catastale in atti



QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un appartamento di 3,5 vani ed accessori, in Napoli alla via del Lavinaio n. 162, posto al piano TERZO dello stabile.

Trattasi di n. 1 appartamento di 3,5 vani ed accessori sito al piano 3 dello stabile, distinto al N.C.E.U. di Napoli, con accesso dalla porta a destra salendo sul ripiano scala.

L'appartamento confina con cassa scala, Via Lavinaio, con proprietà aliena e con il cortile/cavedio del fabbricato;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in mediocri condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli esecutato/i in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio Filippo IMPROTA di Napoli del 08.02.2005, rep. 53528/5762, trascritto in data 28.02.2005 nn. 6653/3280.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via del Lavinaio n. 162 e riportata al N.C.E.U. al:

Sez MER fg 7 p.IIIa 145, sub 8 catg. A/4, cl. 4, 3,5 vani, rendita € 189,80

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 10.12.2019; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare. Non vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non degli spazi comuni interni allo stabile.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 62,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è MEDIOCRE.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in **zona A, insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore), vedi stralcio di zonizzazione del PRG del Comune di Napoli di cui all'**Allegato n. 14**) e Norme di attuazione dello stesso PRG, di cui all'**Allegato n.15**).

L'immobile ricade nel perimetro urbano, quartiere MERCATO

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

PREZZO BASE: € 64.000,00 (quota pari alla piena proprietà)



QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**18.10.2018**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 18.10.2018 e dal 08.02.2005 di proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1).



al 07.02.2005 e dal 04.03.1986 di proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1).

Suolo identificato al catasto terreni al foglio 144 di NAPOLI

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **8** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

in data 30.06.1987: Impianto meccanografico del 30/06/1987

in data 10.11.1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADROTARIFFARIO

in data 19.09.1996: VARIAZIONE del 19/09/1996 in atti dal 26/11/1996 INS.DELLA PLAN. IN PARTITA (n. 13531.1/1996)

in data 09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si specifica che, per il presente cespite **la partita catastale precedente n. 1149557 è scomparsa**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alla partita precedentemente menzionata corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.



Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale e la consistenza reale dell'immobile è conforme a quella riportata originariamente.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'ente comunale non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità inerente al fabbricato in oggetto.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **"A" (insediamenti di interesse storico)**.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione della variante vigente del P.R.G. è raccolta nell'**Allegato n. 14**).

Lo stralcio delle norme di attuazione del vigente P.R.G. sono raccolte nell'**Allegato n. 15**).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Napoli, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona vincolata, né paesaggisticamente, né idrogeologicamente e né geomorfologicamente,

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene si evidenzia che l'immobile oggetto di perizia è assoggettato al regime della zona **A insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale, centro storico, zona orientale, zona nord occidentale).

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004,;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13** di cui all'**Allegato n. 16**);
- **non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**, di cui all'**Allegato n. 17**);

- **non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento, di cui all'**Allegato n. 18**);
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, ma che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta conforme alla consistenza reale pignorata.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Non vi sono abusi da sanare.

Vi sono, però, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti, che possono essere così riassunti:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	4.000,00
Totale	€	4.000,00

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n. 145, convertito con legge n. 21.02.2014 n. 9 e succ. mod., recanti le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	150,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	150,00
Totale arrotondato	€	300,00

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del Custode nominato (**Avv. Alberto CINQUEGRANA**) e nel possesso materiale del/degli esecutato/i, XXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/1),.

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza del debitore, vedi **Allegato n. 23**).

Il debitore è risultato essere effettivamente residente nell'immobile pignorato.

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 4.800,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 400,00** ciascuna.

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

Regime patrimoniale del debitore:

L'esecutato, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura è risultato essere di STATO LIBERO.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre, altresì, certificato di STATO CIVILE rilasciato dal Comune di Napoli. Vedi **Allegato n. 24**).

NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio ANTONIO TROTTA di PAVIA, depositate agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.



Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Rientra** nel perimetro del centro edificato;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non Esiste Regolamento di condominio.

Non Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non Esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non Esistono spese ordinarie non pagate (anno 2019).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, gli oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti possono, quindi, così riassumersi:

- 1- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.
- 2- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 4.000,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 4.300,00**

QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 19)**.

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

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del debitore è di piena proprietà.

QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

Non Esiste condominio costituito, come accertato il fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio non è munito di servizio di portineria.

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona centrale del Comune di Napoli e precisamente nel quartiere PENDINO, in posizione vicina alla stazione ferroviaria di Napoli Centrale.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** - Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
- c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*



Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

- a) 100% delle superfici interne calpestabili - superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali - calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione - calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde - altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) - altezza media minima $\leq$ a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) - altezza min $\geq$ mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima $\geq$ mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali - altezza min $\geq$ mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali - h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili - altezza media minima $\leq$ mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici - h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box - non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box - collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifichi che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 54,71**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile =

61,98 mq

Appartamento composto di 3,5 vani ed accessori: S.c.

62,00 mq (arrotondato)

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Ingresso/Soggiorno	21,79			
2	Letto	17,09			
3	Cucina	10,60			
4	Wc	5,23			
5	Balcone 1		1,53		
6	Balcone 2		1,53		
	Totali	54,71	3,06	0,88	19,24

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	54,71	100%	54,71	54,71
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	0,88	100%	0,88	0,88
c)	Superficie non residenziale (balconi)	3,06	25%	0,76	0,76
	Sommano A)	58,65		56,35	56,35
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	19,24	50%	9,62	5,63
	Totale	77,89		65,97	61,98

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima (S_c).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI - Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 20**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (Novembre 2019)

N	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE NELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	LIVELLO FINITURE ED IMPIANTI	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	Via Santi Quaranta	CENTRALE	RESIDENZIALE	1900	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	90	135.000,00	1500,00 €/mq
2	Via Nolana	CENTRALE	RESIDENZIALE	1930	SUFFICIENTE	MEDIO	250	245.000,00	980,00 €/mq
3	Via Santi Quaranta	CENTRALE	RESIDENZIALE	1900	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	97	130.000,00	1340,21 €/mq
4	Vico Molino	CENTRALE	RESIDENZIALE	1900	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	60	59.000,00	983,33 €/mq
5	Vico Molino	CENTRALE	RESIDENZIALE	1950	SUFFICIENTE	MEDIOCRE	42	45.000,00	1071,43 €/mq
6	Via Carlo Celano	CENTRALE	RESIDENZIALE	1950	DA RISTRUTTURARE	MEDIOCRE	85	98.000,00	1152,94 €/mq
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA									1171,32 €/mq

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.171,32 €/mq.**

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2019, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 21)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA		1625,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 22)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA		1485,00 €/mq

L'extrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.427,11 €/mq.**

Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		MEDIO	1,00
		DEGRADATO	0,80

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 3	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,00
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 4	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 5	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		3	0,90
		4 ED OLTRE	0,85
K 6	ESTETICA	BUONA	1,10
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90
K 7	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		OLTRE 50 ANNI	0,95
K 8	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 9	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		MEDIO	1,05
		SCARSO	0,90

K 10	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)	0,85

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 11	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	1,00
		ECONOMICO	0,90
K 12	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	1,05
		POCO LUMINOSO	0,95
K 13	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 14	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 15	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	0,90
		MEDIOCR	0,85
		SCARSE	0,75
K 16	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE	0,95
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 17	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 18	SUP. NON RESIDENZIALI	PRESENTI	1,10
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 \times K17 \times K18 =$$

$$KG \text{ pari a } 0,7803$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.427,11 x 0,7803 = **1.113,57** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

Appartamento in oggetto: Valore bene = S.c. * V.u. = 62,00 mq * 1.113,57 €/mq = **€ 69.041,34**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi*.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni: $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un valore del 4%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,10%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,10%

Qualità ambiente esterno: +0,05%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,05%

Quota rispetto al piano stradale: + 0,10%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: + 0,10%

Suscettibilità di trasformazioni: - 0,05%

Grado di finiture interne: + 0,10%

Età dell'immobile: + 0,05%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,10 - 0,10 + 0,10 + 0,05 + 0,05 + 0,10 + 0,10 - 0,05 + 0,10 + 0,05 = 4,30 \%$$

DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 21**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è pari a circa **€ 450,00**.



Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 400,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = €. 400,00 al mese x 12 = € 4.800,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 4.800,00 - 10% = € 4.320,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 4.320,00 / 0,043 = € **100.465,12** (diconsi **trecentosessantacinquemilacinquecentoretto/46**) euro

VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 - Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 69.041,34**

METODO 2 - Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 100.465,12**

½ (€ 69.041,34 + € 100.465,12)

€ 84,753,23 (euro trecentocinquantottomiladuecentoventicinque/94)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

G - oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

H - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 4.000,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 4.300,00**

sicché il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 84,753,23 - € 4.300,00 = € 80.453,23

€ 80.453,23

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 20% rispetto a quello di mercato, sicché ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 64.362,58



Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 64.000,00

QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del certificato di stato civile del debitore esecutato, essendo lo stesso risultato di STATO LIBERO. Vedi **Allegato n. 24)**

BIBLIOGRAFIA:

- **Come si stima il valore degli immobili**, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- **Guida alla stima delle abitazioni**, di A Prestinenza Puglisi e L. Prestinenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- **Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani**, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

II) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 10.12.2019.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

