

Procedura: .....  
**R.G.E. n. 563/2023**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:**

Dr. ....

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Portici (NA) alla Via  
Francesco Bellucci Sessa n. 4.

**CREDITORE  
PROCEDENTE:**

.....

**DEBITORI  
ESECUTATI:**

.....

**C.T.U.:**

.....

**CUSTODE  
GIUDIZIARIO:**

.....

**MANDATO:**

All'udienza del 09.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione, ....., previo giuramento di rito, conferiva 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:

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

**I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

Il sottoscritto, ..... veniva incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da ....., nei confronti dei coniugi ..... e proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata.

**LOTTO UNICO: intera proprietà**

Immobile sito in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 4, distinto al N.C.E.U. di Portici (NA):  
Fg 5 p.lla 265 sub 11 Cat. A/2

**CONTROLO PRELIMINARE - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

Il sottoscritto ....., 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 della certificazione notarile datata 30.11.2023, a firma del Notaio ....., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, fino a data antecedente il ventennio che precede il pignoramento, ivi compresi gli atti di acquisto.

Il creditore procedente NON ha depositato l'estratto di mappa catastale nonché la visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire entrambi i documenti, unitamente alla planimetria catastale, che si riportano all'**Allegato n. 1)**.

I dati catastali atti ad identificare il cespite pignorato non risultano variati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico (1987) ad oggi.

Essi sono correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto accertava che il creditore procedente aveva depositato in atti il certificato di stato civile dei soggetti eseguiti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni sull'immobile pignorato nonché contro i soggetti eseguiti, Sigg. ....

Dal controllo, quindi, 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. 8**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

**in merito alla provenienza:**

- a) trascrizione in data 04.12.2007 nn. 78018/40986** nascente da atto di compravendita per rogito Notaio Paolo MORELLI di Napoli, rep. n. 115733/18222 del 27.11.2007 col quale ....., in comunione legale dei beni, acquistavano da ..... (proprietario per 1/1) la quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 4 e riportata al N.C.E.U. al

**Fg 5 p.lla 265 sub 11 Cat. A/2**

Il bene staggito, nel detto atto di compravendita, viene così riportato:

*“Appartamento in Portici (NA) alla Via Bellucci Sessa numero 4, scala A, piano secondo, composto di quattro vani ed accessori e confinante con parrocchia San Ciro, con proprietà Bottina o aventi causa da due lati e con Via Bellucci Sessa; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Portici, in ditta della parte venditrice al foglio 5, particella 265, sub 11, Via Bellucci Sessa n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita euro 352,48”.*

La copia del detto titolo di provenienza viene raccolta all'**Allegato n. 2)**.

**b) trascrizione in data 23.03.2001 nn. 10237/7460** nascente da atto di compravendita per rogito Notaio ....., rep. n. 48929/35019 del 19.03.2001 col quale ..... acquistava da ..... (proprietari per 1/1) la quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 4 e riportata al N.C.E.U. al

**Fg 5 p.lla 265 sub 11 Cat. A/2**

Il bene staggito, nel detto atto di compravendita, viene così riportato:

*"Appartamento in Portici (NA) facente parte del fabbricato alla Via Bellucci Sessa numero 4, posto al secondo piano, con accesso dalla scala principale del fabbricato scala A, composto di quattro vani ed accessori e confinante con parrocchia San Ciro, con proprietà aliena per due lati e con Via Bellucci Sessa; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Portici al foglio 5, particella 265, sub 11, Via Bellucci Sessa n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita lire 682.500".*

La copia del detto titolo di provenienza viene raccolta all' **Allegato n. 2).**

**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

**c) iscrizione in data 04.12.2007 nn. 78019/40987** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 270.000,00 di cui € 180.000,00 per quota capitale, a favore di ....., e contro ....., nascente da atto per Notaio ..... di Napoli, rep. n. 115734/18223 del 27.11.2007 e gravante sul diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 4 e riportata al N.C.E.U. al

**Fg 5 p.lla 265 sub 11 Cat. A/2**

**d) trascrizione in data 23.11.2023 nn. 56434/43901** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 27/09/2023 rep. 16790/2023, a favore di ..... e contro i coniugi Sigg. .... gravante sul diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 4 e riportata al N.C.E.U. al

**Fg 5 p.lla 265 sub 11 Cat. A/2**

**Acquisizione titoli di provenienza dei beni:**

Lo scrivente, in ottemperanza al mandato ricevuto, acquisisce copia del titolo di acquisto in favore dei soggetti debitori, nonché copia del titolo di provenienza in capo al loro dante causa.

La copia dei detti titoli di provenienza viene riportata all' **Allegato n. 2).**

**Proprietà dei beni alla data di trascrizione del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**23.11.2023**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella proprietà, per le quote di ½ ciascuno, della Sig.ra ..... entrambi residenti in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 3 – 80055. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di compravendita, per rogito Notaio Paolo MORELLI di Napoli, rep. n. 115733/18223 del 27.11.2007, trascritto in data 04.12..2007 nn. 78018/40986.

Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile di entrambi gli esecutati, recante data 21/12/2023.

Essi risultano tra loro coniugati dal 30/10/2004.

L'immobile in oggetto è stato acquistato dai debitori esegutati nel 2007 quando erano già uniti in matrimonio.

### **QUESITO N. 1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, ....., eseguiva sopralluogo presso il bene oggetto di stima in Portici (NA) in data **13.09.2024** alla presenza del sig. ...., comproprietario dello stabile.

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

Il sottoscritto eseguiva 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 cespite.

### **LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà**

**Appartamento** sito in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 3, piano 2, distinto al N.C.E.U. di Portici (NA) al:

**Fg 5 p.lla 265 sub 11 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 6,5 vani Sup. catastale 172 mq (escluse aree scoperte 167 mq) Rendita € 352,48**

Trattasi di un immobile sviluppato su di un solo livello destinato ad abitazione. Ricade al piano secondo di un fabbricato in muratura portante.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico n. 3 (in difformità dal civico n. 4 indicato nella visura catastale).

Esso confina ad est con la strada Via Francesco Bellucci Sessa, a sud e ad ovest con altra unità immobiliare, a nord con cortile interno e con cassa scala.

Alla data del sopralluogo, il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione.

### **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 impediscono l'univoca individuazione del cespite pignorato.

L'unità immobiliare in oggetto non presenta variazioni catastali intervenute dalla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 e sino a dopo il pignoramento.

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

### **Acquisizione mappe censuarie:**

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell' **Allegato n. 1)**.



### Formazione di lotti:

### Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i 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**, così individuabile:

### **LOTTO UNICO**

**Appartamento** sito in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 3, piano 2, distinto al N.C.E.U. di Portici (NA) al:

**Fg 5 p.IIIa 265 sub 11 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 6,5 vani Sup. catastale 172 mq (escluse aree scoperte 167 mq) Rendita € 352,48**

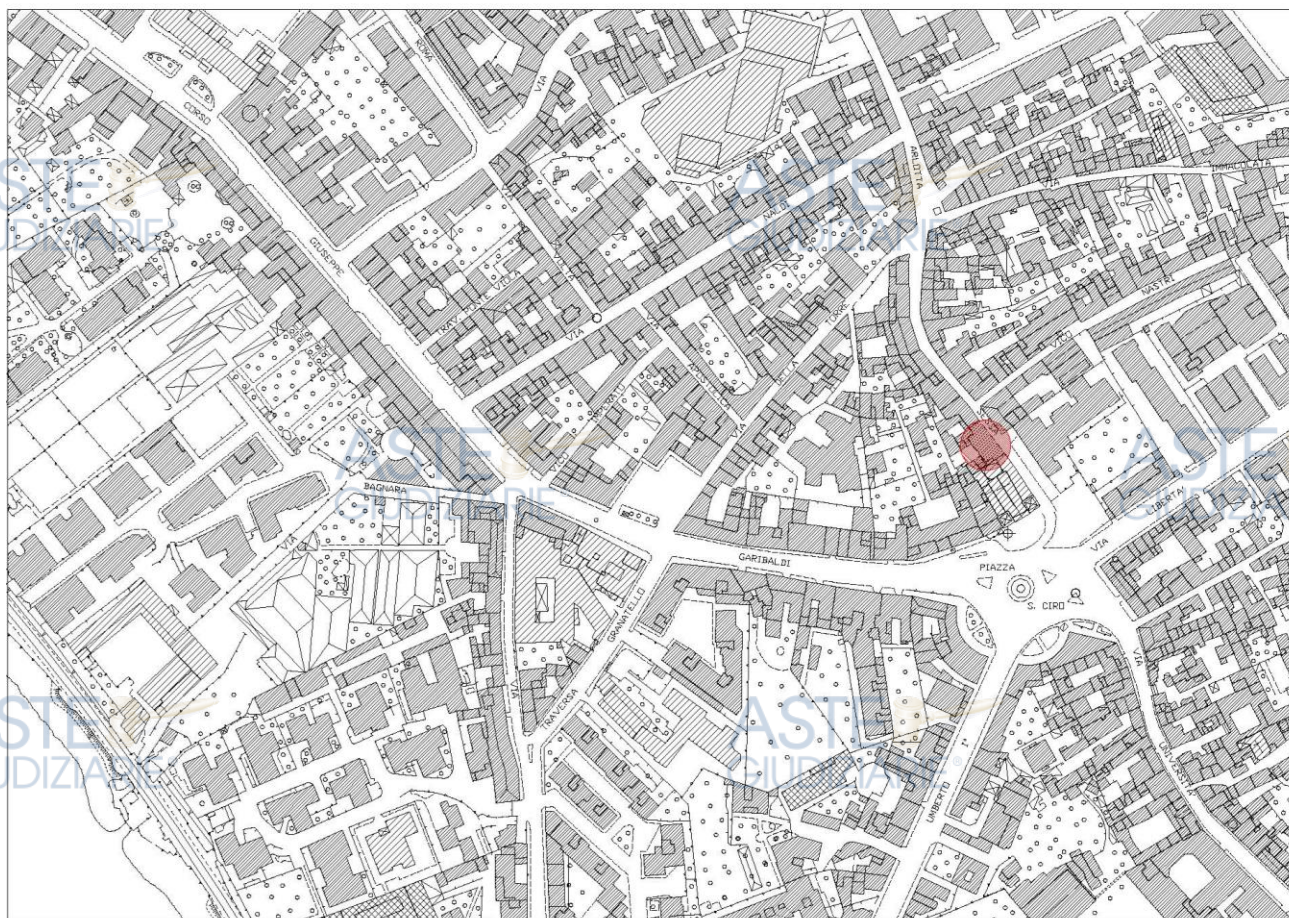
### Possibilità di divisione del bene:

Il/i bene/i oggetto di provvedimento è/sono pignorati nella quota di piena proprietà e costituisce lotto unico, come precedentemente individuato.

Il singolo lotto non è divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Il sottoscritto, onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocatione dello stesso nel quartiere, allega, di seguito, stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'area su cui insiste il fabbricato.

## **STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO**



## **QUESITO N. 2 - Identificazione e descrizione materiale dei beni**

**LOTTO UNICO: Abitazione in Via Francesco Bellucci Sessa n. 4**

### **Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti**

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è prevalentemente di tipo residenziale. La zona è servita, altresì, da esercizi commerciali di prima necessità. Nelle vicinanze ci sono vari istituti scolastici, il bosco della Reggia di Portici, verso sud il mare e verso nord l'ingresso dell'autostrada. Tutta la zona è servita da linee pubbliche su ruota.

### **Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi**

La costruzione è in muratura di tufo, con tamponature di chiusura in muratura e solai latero-cementizi; l'immobile è sprovvisto di ascensore; esso è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono).

È composto da tre piani oltre il piano terra.

Gode di una discreta esposizione.

Esternamente è rifinito con idropittura acrilica per esterni.

Lo stato manutentivo esterno del fabbricato è buono, quello interno scarso.

Lateralmente esso è posto in aderenza ad altri due fabbricati, uno a carattere residenziale, l'altro religioso.

La copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile.

L'accesso al fabbricato, pedonale, avviene dal civico n. 3.

Un portone in ferro consente l'accesso all'androne condominiale ovvero alla scala di collegamento dei vari piani.

Il vano scala, chiuso, è costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo.

Le pareti sono rifinite con pittura. Le condizioni di manutenzione sono scarse. Superando due rampe di scale, sul pianerottolo a sinistra è posta la porta di ingresso dell'appartamento in oggetto.

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. 4**).



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.

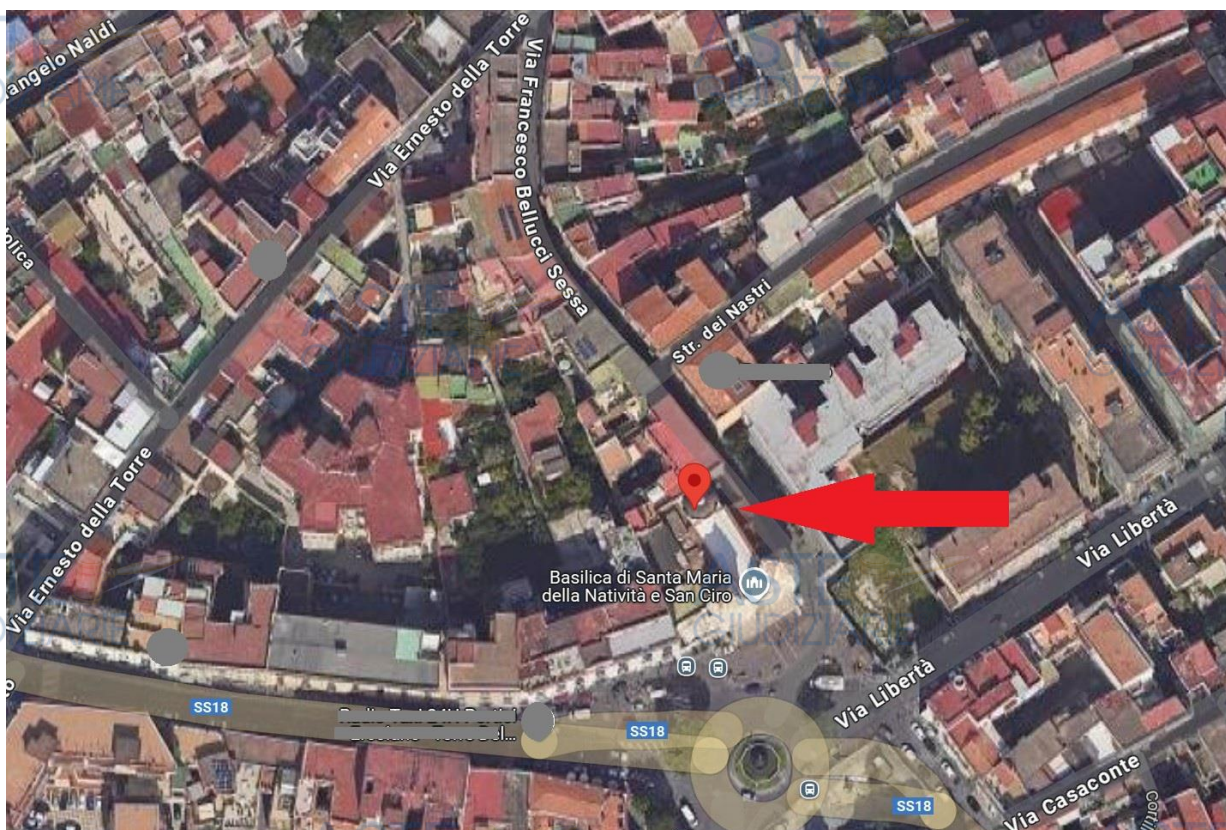


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI PORTICI Foglio 5 p.la 265

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



**Zona nella quale è ubicato il bene pignorato**



Via Francesco Bellucci Sessa



Via Francesco Bellucci Sessa



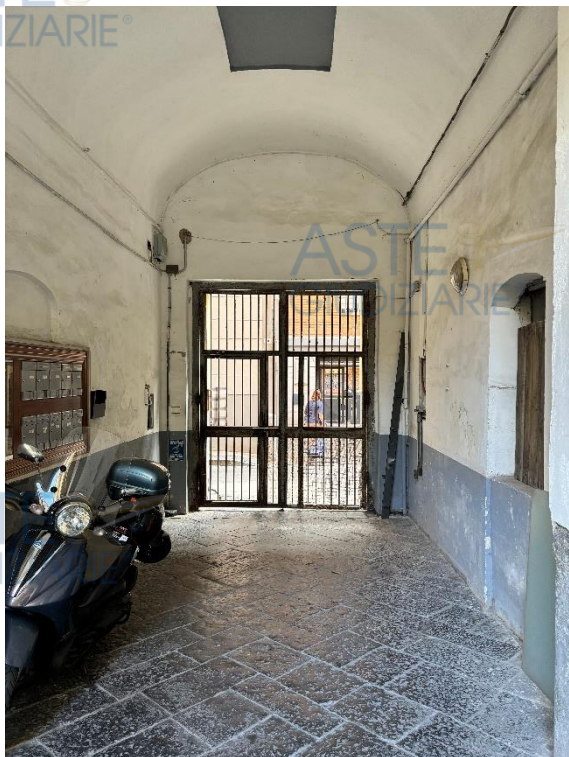
Via Francesco Bellucci Sessa



Ingresso del fabbricato in cui è allocato il cespite



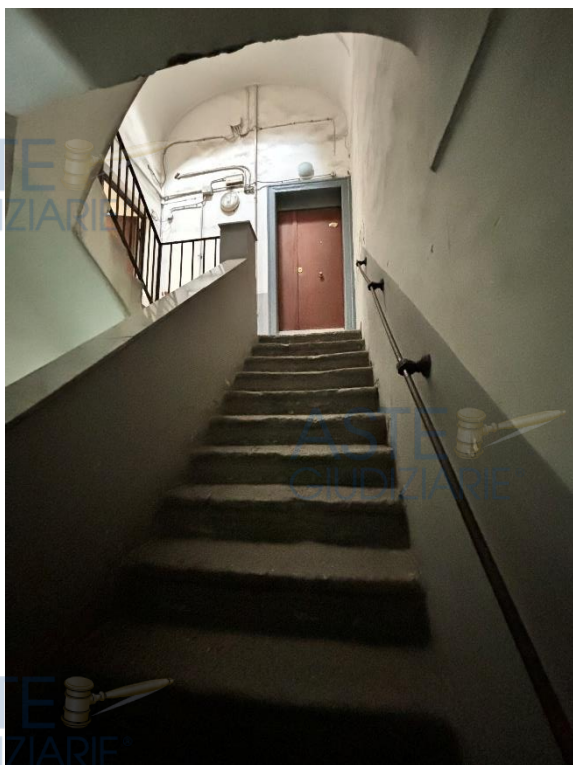
Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Androne condominiale



Scala condominiale di accesso ai piani



Scala condominiale di accesso ai piani



Vano di accesso al cespite pignorato

## Appartamento piano secondo

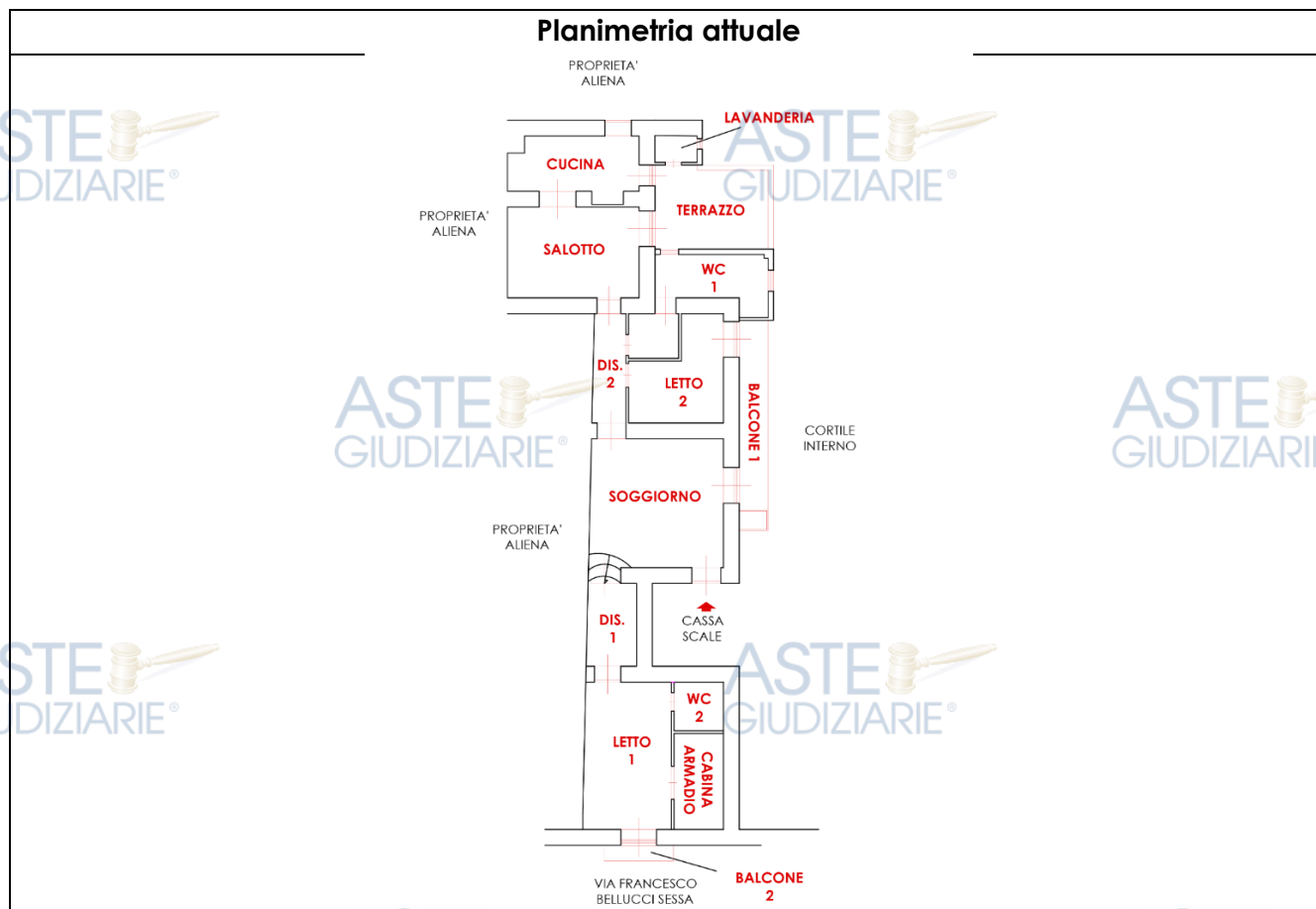
L'appartamento è composto di quattro vani oltre cucina e doppi servizi. Ha una superficie utile netta pari a circa 119,00 mq, oltre aree scoperte ed una altezza interna di circa 3,50 m, con la precisazione che alcuni vani si presentano controsoffittati.

Al sopralluogo il cespite si presenta arredato ed occupato dagli esecutati; le condizioni manutentive sono buone, come da rilievi fotografici; l'immobile è munito di tutte le utenze.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, **Allegato n. 5)** e con il supporto del rilievo fotografico, **Allegato n. 6)** si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.

Le superfici sono così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature esterne (mq)
1	Soggiorno	24,84			
2	Dis. 1	6,48			
3	Letto 1	18,56			
4	Cabina armadio	6,85			
5	WC 2	3,47			
6	Dis. 2	5,18			
8	Letto 2	11,34			
9	Salotto	18,09			
10	Cucina	11,10			
11	WC 1	11,63			
12	Lavanderia	1,62			
13	Terrazzo		13,22		
14	Balcone 1		8,80		
15	Balcone 2		1,59		
	<b>Totale superfici</b>	<b>119,16</b>	<b>23,61</b>	<b>3,31</b>	<b>30,05</b>





### Caratteristiche interne del bene pignorato

La pavimentazione dell'ala ovest dell'appartamento, ovvero soggiorno, camera da letto 2, salotto, cucina, WC 1 è unica e consiste in piastrelle in gres porcellanato di colore beige chiaro, di grande formato, quella dell'ala est, che comprende disimpegno, camera da letto 1 e cabina armadio consiste in listoni in gres porcellanato di colore nero, il bagno 2 presenta piastrelle di colore verde chiaro.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate con pittura di colore bianco, ad eccezione dei locali bagno e cucina che presentano pareti rivestite con piastrelle.

L'immobile è dotato di aperture che danno sul cortile, a meno del vano camera da letto 1 che affaccia sulla strada. Gli infissi sono in alluminio. All'esterno le aperture sono chiuse con cancelli in ferro. La porta di ingresso è blindata.

Gli infissi interni sono di legno tamburato.

Tutti risultano in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'altezza dei vari ambienti è pari a circa 3,50 m. Essi si presentano controsoffittati a meno del salotto, che è coperto con volta di altezza massima pari a circa 4,00 m, attintata in giallo. L'ala est dell'immobile, ovvero disimpegno, camera da letto 1, cabina armadio e WC 2, è sopraelevata rispetto alla restante porzione dell'appartamento, di circa 25 cm. Alcuni vani presentano il ripostiglio in soppalco.

L'appartamento è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da caldaia posizionata su balcone, in posizione coperta; è presente impianto di riscaldamento ambientale.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione.

Pertanto, non si ha certezza della rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

Si presuppone che essi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione.

Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in **€ 1.500,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica.

Pertanto, per la redazione di detto documento si prevede un costo di **€ 500,00**.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data **13.09.2024**, a parere dello scrivente, detto immobile al piano secondo non 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	DISCRETO
2	PARETI E SOFFITTI	DISCRETO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	ACCESSI E SCALE	MEDIOCRE

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;
- 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 **DISCRETO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi DISCRETO.

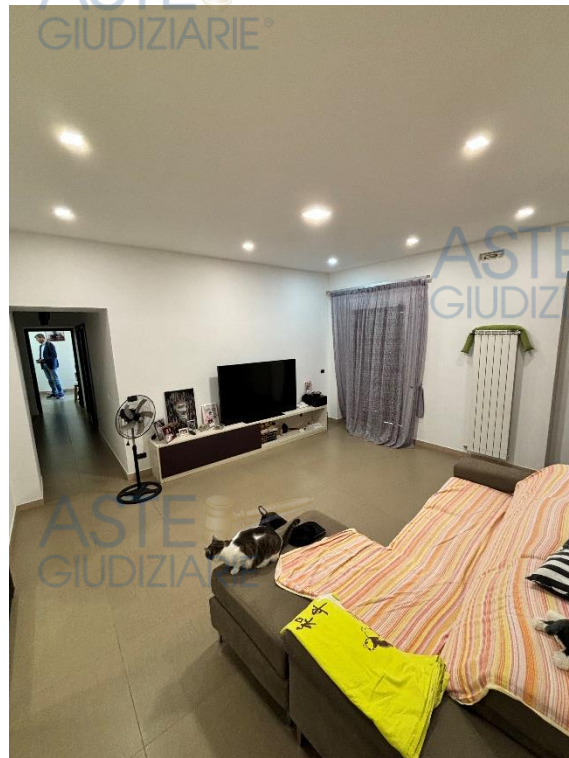
È costituito il condominio ma non si hanno informazioni in merito ad eventuali oneri condominiali insoluti da parte dei soggetti pignorati.

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

## Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale Soggiorno



Vista locale Soggiorno



Vista locale Dis. 2



Vista locale Dis. 2



Fotografie interne del bene pignorato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista locale Letto 2



Vista locale Letto 2



Vista locale Salotto



Vista locale Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

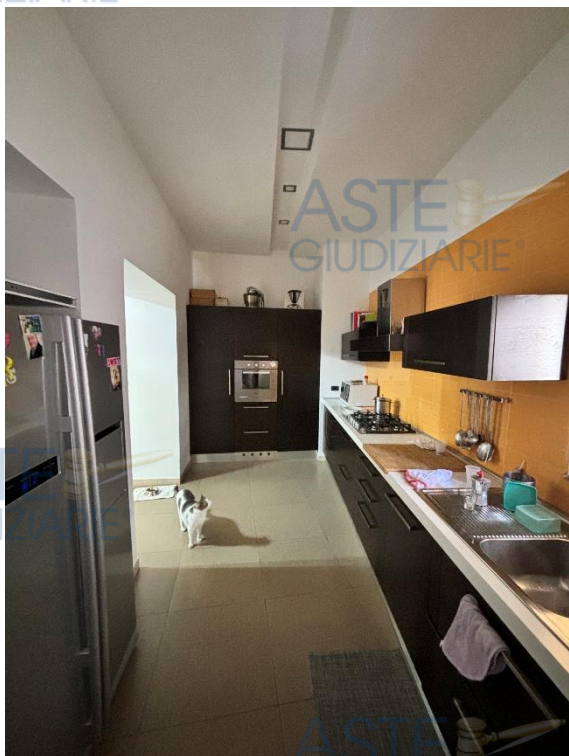
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fotografie interne del bene pignorato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista locale Cucina



Vista Terrazzo



Vista Terrazzo



Vista dal terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fotografie interne del bene pignorato

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista locale Lavanderia

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista locale WC 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista Balcone 1



Vista Balcone 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fotografie interne del bene pignorato



Vista Ripostiglio sul balcone



Vista locale Letto 1



Vista locale Cabina armadio



Vista locale WC 2



## Fotografie interne del bene pignorato



Balcone 2



Vista da Balcone 2

### **QUESITO N. 3 - Identificazione e descrizione catastale dei beni**

#### **LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà**

**Appartamento** sito in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 3, piano 2, distinto al N.C.E.U. di Portici (NA) al:

**Fg 5 p.lla 265 sub 11 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 6,5 vani Sup. catastale 172 mq (escluse aree scoperte 167 mq) Rendita € 352,48**

I dati che attualmente identificano il bene in oggetto, risalgono all'impianto meccanografico del 30/06/1987. Essi sono conformi a quelli risultanti dal titolo di provenienza dei debitori, che risale al 2007. Anche nel titolo precedente all'acquisto dei debitori, che risale al 2001, i dati catastali sono i medesimi. Sono altresì conformi ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Non sono presenti sullo stesso cespite precedenti pignoramenti.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire documentazione catastale di cui all'**Allegato n. 1)**.

Agli atti del Catasto il fabbricato ricade sulla particella terreno 265 del foglio 5 del Comune di Portici (NA).

I dati inerenti alla proprietà del cespite sono corretti.

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

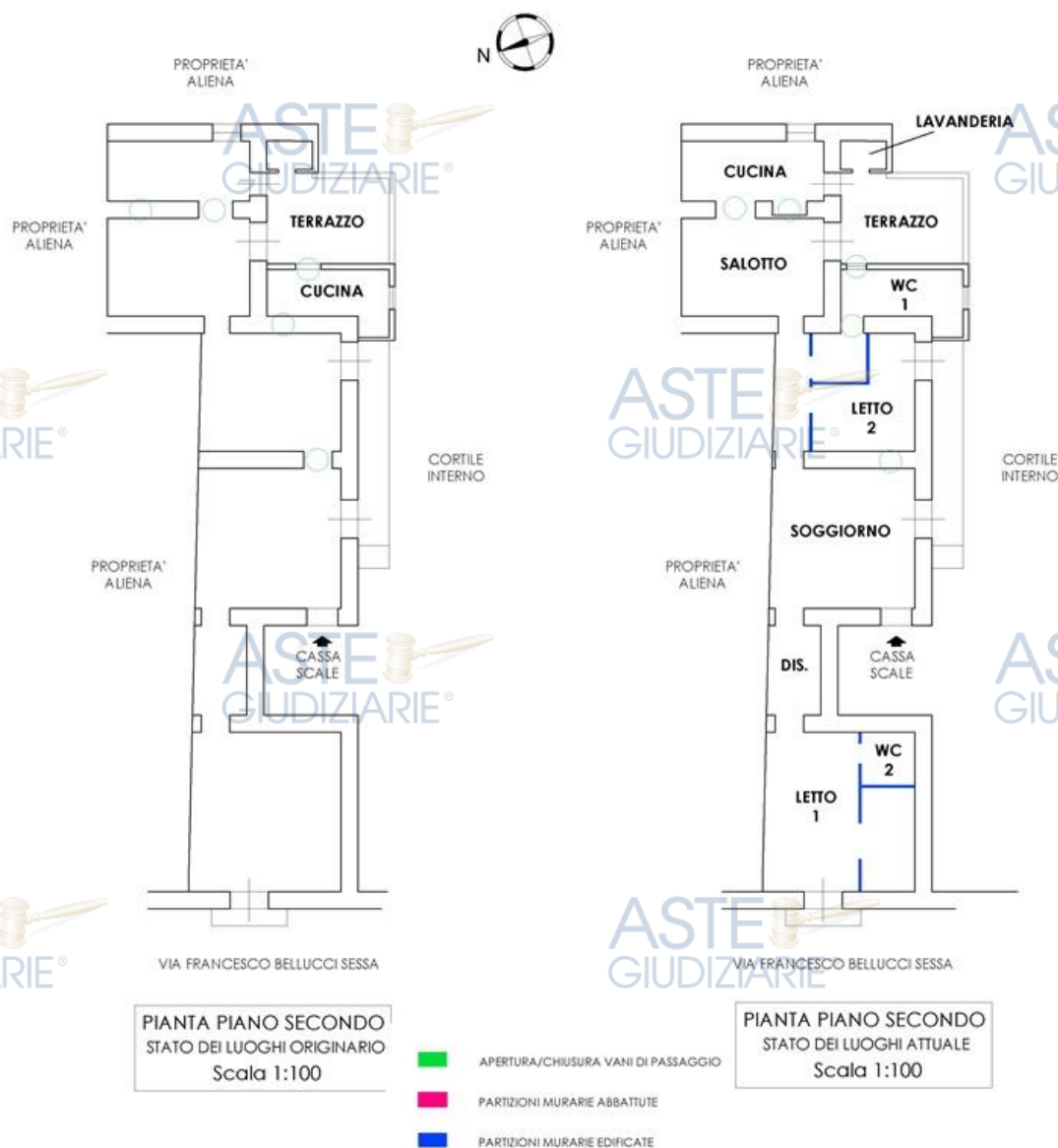
Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

La situazione reale dei luoghi è **difforme** a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 1)**, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché all'apertura/chiusura di vani di passaggio. I confini dell'immobile non sono indicati nel grafico catastale.

Le difformità riscontrate (che riguardano la diversa distribuzione degli spazi, opere contemplate dalla normativa vigente), possono essere sanate presentando pratica al Comune di Portici (NA) di CILA IN SANATORIA, i cui costi, comprensivi di oneri tecnici, sono pari a circa **3.000,00 €**. Gli interventi eseguiti sulla maglia strutturale, consistenti in aperture/chiusure di vani di passaggio, essendo opere strutturali, devono essere sanati presentando una pratica in sanatoria al Genio Civile, il cui costo si stima in **4.000,00 €**, il quale potrebbe anche richiedere interventi ulteriori. Sarà poi necessario prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale, presentando pratica DOCFA, il cui costo si stima in **500,00 €**.

Onde consentire, una chiara ed immediata comprensione degli abusi di cui sopra si allega un grafico ove sono messe a confronto le due planimetrie, quella dello stato attuale con quella catastale.

**Elaborato grafico comparativo tra  
lo stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale in atti e quello attuale**





#### **QUESITO N. 4 - Schema sintetico-descrittivo del lotto**

##### **LOTTO UNICO**

***Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo*** composto da quattro vani, cucina e doppi servizi, sito in Portici (NA) alla Via Francesco Bellucci Sessa n. 3, piano 2, distinto al N.C.E.U. di Portici (NA) al **Fg 5 p.la 265 sub 11 Cat. A/2 Cl 3 Consistenza 6,5 vani Sup. catastale 172 mq (escluse aree scoperte 167 mq) Rendita € 352,48**

Esso confina ad est con la strada Via Francesco Bellucci Sessa, a sud e ad ovest con altra unità immobiliare, a nord con cortile interno e con cassa scala.

Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato realizzato prima del 1934, anno ultimo in cui per poter costruire non si rendeva necessaria l'autorizzazione comunale. E non era obbligatorio neanche il certificato di agibilità perché l'edificio è stato ultimato prima dell'entrata in vigore del R.D. del 27/07/1934 n.1265 che poneva l'obbligo di richiederlo.

Si effettua il confronto tra l'attuale stato dei luoghi e l'unico grafico disponibile, quello catastale, che risale al 1939, dal quale emergono difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché all'apertura/chiusura di vani di passaggio; non si riscontrano istanze di condono presso gli archivi del Comune di Portici né altre pratiche edilizie.

Le difformità riscontrate possono essere sanate presentando pratica al Comune di Portici (NA) di CILA IN SANATORIA, i cui costi, comprensivi di oneri tecnici, sono pari a circa **3.000,00 €**. Gli interventi eseguiti sulla maglia strutturale, consistenti in aperture/chiusure di vani di passaggio, essendo opere strutturali, devono essere sanati presentando una pratica in sanatoria al Genio Civile, il cui costo si stima in **4.000,00 €**, il quale potrebbe anche richiedere interventi ulteriori. Sarà poi necessario prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale, presentando pratica DOCFA, il cui costo si stima in **500,00 €**. In sintesi, il costo presunto per sanare le difformità riscontrate, si stima in **€ 7.500,00**.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 287.033,56**

**PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro 258.000,00**

#### **QUESITO N. 5 - Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato**

Alla data del **23.11.2023** (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta nella piena proprietà degli esecutati .....

In data **27.11.2007** il Sig. ...., innanzi al Notaio ....., Rep. n. 115733, trasferisce la piena proprietà dell'immobile in oggetto ai coniugi esecutati ....., che viene così descritto: *"Appartamento in Portici (NA) alla Via Bellucci Sessa numero 4, scala A, piano secondo, composto di quattro vani ed accessori e confinante con parrocchia San Ciro, con proprietà Bottina o aventi causa da due lati e con Via Bellucci Sessa; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Portici, in ditta della parte venditrice al foglio 5, particella 265, sub 11, Via Bellucci Sessa n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita euro 352,48"*.

Il Sig. RUMMO Umberto compra in data **19.03.2001**, con atto per Notaio ....., Rep. n. 48929, l'immobile in questione dai fratelli ....., così descritto: *"Appartamento in Portici (NA) facente parte del fabbricato alla Via Bellucci Sessa numero 4, posto al secondo piano, con accesso dalla scala principale del fabbricato scala A, composto di quattro vani ed accessori e confinante con parrocchia San Ciro, con proprietà aliena per due lati e con Via Bellucci Sessa; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Portici al foglio 5, particella 265, sub 11, Via Bellucci Sessa n. 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita lire 682.500"*.

Lo scrivente CTU acquisisce i titoli menzionati, riportati all'**Allegato n. 5)**

Nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, NON sono intervenuti frazionamenti catastali.

Si conferma, pertanto, che la consistenza catastale del bene descritto è conforme a quella attuale.

## **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 degli esecutati, conseguito con l'atto trascritto a 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 del bene:

Il fabbricato di cui fa parte il cespite staggito è antecedente il 1934, anno ultimo in cui per poter costruire non si rendeva necessaria l'autorizzazione comunale. Per la costruzione del fabbricato in questione non si è resa, quindi, obbligatoria la licenza edilizia comunale. E non si è reso obbligatorio neanche il certificato di agibilità perché l'edificio è stato ultimato prima dell'entrata in vigore del R.D. del 27/07/1934 n.1265 che poneva l'obbligo di richiederlo.

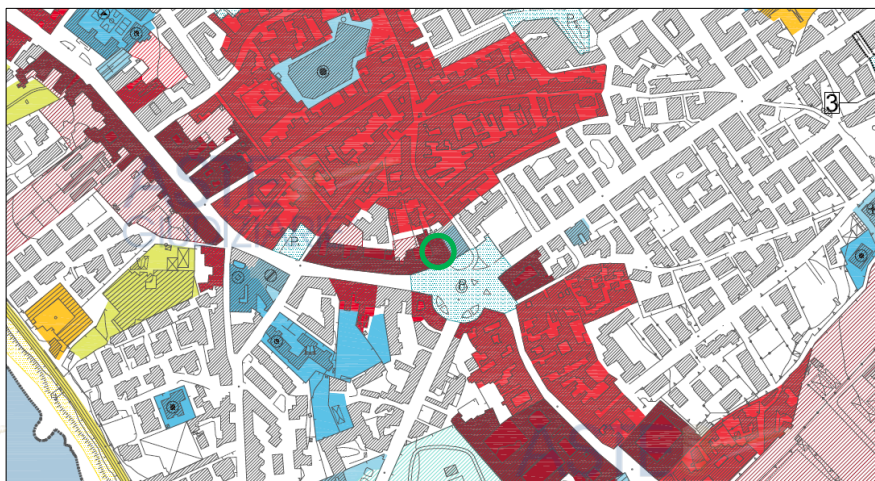
### Previsione dello strumento urbanistico comunale:

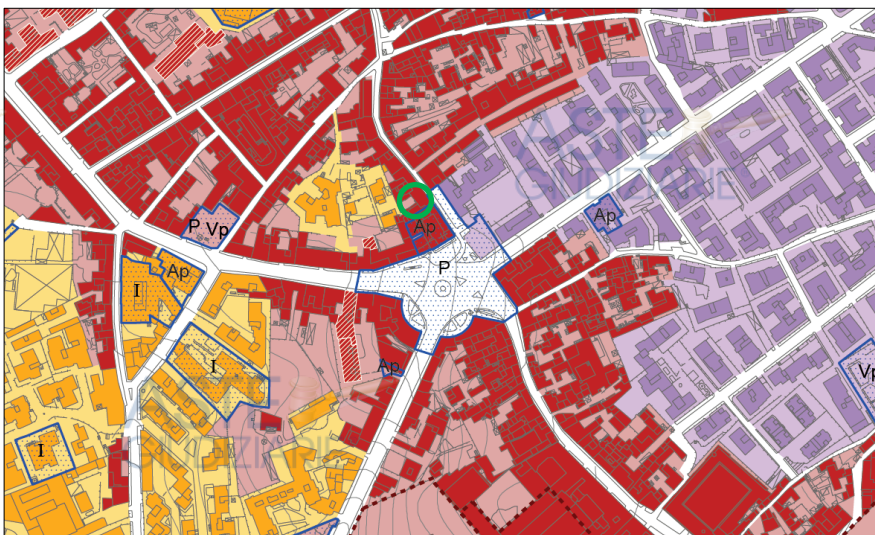
Dalle indagini effettuate e dall'analisi del PUC del Comune di Portici, è emerso che l'edificio in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona **Città CONSOLIDATA (art. 31 delle N.T.A.)**.

L'intero territorio comunale ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 26.06.1939 n. 1497 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte Terza, Beni Paesaggistici del D. Lgs. 42/2004.

Di seguito lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G.

### PIANO URBANISTICO COMUNALE di PORTICI





La certificazione rilasciata dall'Ente Comunale in ordine alla destinazione del suolo su cui insiste il cespite pignorato ed ai vincoli su esso insistenti, è raccolta dall'**Allegato n. 7)**.

Istanze di condono presentate

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n° 47/85, 724/94, 236/2003, come da **Allegato n. 7)**.

Ordinanza di demolizione dell'immobile

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità

Lo stato dei luoghi viene confrontato con il grafico catastale, che risale al 1939. Sebbene non abbia valenza urbanistica, detto grafico costituisce un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dalla sovrapposizione delle due planimetrie, come già ampiamente argomentato, emerge una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che variazione nella apertura/chiusura di vani di passaggio.

Come da certificazione rilasciata dall'ente comunale non risultano in atti richieste e/o istanze presentate da parte dei soggetti pignorati e/o permessi o autorizzazioni rilasciate dall'ente per la realizzazione delle dette opere edilizie, da cui la loro completa abusività.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

Gli interventi eseguiti che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi, opere contemplate dalla normativa vigente, possono essere sanate presentando pratica al Comune di Portici (NA) di CILA IN SANATORIA. Gli interventi eseguiti sulla maglia strutturale, consistenti in aperture/chiusure di vani di passaggio, essendo opere strutturali, devono essere sanati presentando una pratica in sanatoria al Genio Civile. Sarà poi necessario prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale, presentando pratica DOCFA.

• CILA in sanatoria:	€	3.000,00
• Pratica al Genio Civile in sanatoria:	€	4.000,00
• DOCFA:	€	500,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>7.500,00</b>



#### 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:	€	1.500,00
<b>Totale</b>	€	<b>1.500,00</b>

#### Costi per rilascio certificato energetico:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante 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:	€	250,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	250,00
<b>Totale arrotondato</b>	€	<b>500,00</b>

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

Gli abusi realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano anteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora l'abuso risulti ultimato entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive a tale data e la realizzazione degli abusi non è facile da datare.

Per tale motivo, l'aggiudicatario non potrà presentare istanza in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

#### **QUESITO N. 7 - Stato di possesso attuale del bene**

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del custode nominato, ..... e nel possesso materiale dei Sigg. ....

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **13.09.2024**, e in tale data rinvenne nell'immobile pignorato la presenza del sig. ...., in qualità di soggetto pignorato, nonché comproprietario.

Il/i verbale/i di sopralluogo, redatti nella/e data/e suindicata/e è/sono raccolto/i all' **Allegato n. 3**).

Il sottoscritto verificava presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'assenza di eventuali contratti di locazione insistenti sui beni oggetto di procedura.

### **QUESITO N. 8 - Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene**

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile a firma del Notaio Niccolò TIECCO in Perugia, dei titoli traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, come in **Allegato n. 8)** eseguite presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sul bene pignorato:

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

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori. Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Portici, 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 l'immobile pignorato:

- o **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- o **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- o **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:

- o **Non rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- o **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- o **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- o **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;
- o **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Esiste condominio costituito, ma lo scrivente non è riuscito a mettersi in contatto con l'amministratore. Pertanto non è dato sapere se esistano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, né se siano state deliberate spese straordinarie non ancora scadute.

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



Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'immobile pignorato non è gravato 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, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

- 1 Oneri necessari per la presentazione della pratica CILA in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, che ammontano ad € **€ 3.000,00**.
- 2 Oneri necessari per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile, che ammontano ad € **€ 4.000,00**.
- 3 Oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € **€ 1.500,00**.
- 4 Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a € **€ 500,00**
- 5 Oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari a € **€ 500,00**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € **€ 9.500,00**

#### **QUESITO N. 9 – Verifica della ricaduta su suolo demaniale dei beni pignorati**

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 del Comune di Portici (NA) 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. 9)**.

#### **QUESITO N. 10 - Verifica dell'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 dei debitori è di piena proprietà della quota pari ad 1/1.

#### **QUESITO N. 11 - Spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso**

Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, ma il sottoscritto non ha ricevuto comunicazioni da parte dell'amministrazione condominiale in ordine ad eventuali oneri insoluti alla data del pignoramento.

Non si riscontrano atti di interventi nella presente procedura da parte del condominio in cui è allocato l'immobile nei confronti dei soggetti pignorati.

## **QUESITO N. 12 - Valutazione del bene**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona centrale del Comune di Portici (NA).

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 specifiche 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 119,16**.

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:**

**141,21 mq**

**Appartamento composto di 6 vani ed accessori:** S.c.

**141,00 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 esterne (mq)
1	Soggiorno	24,84			
2	Dis. 1	6,48			
3	Letto 1	18,56			
4	Cabina armadio	6,85			
5	WC 2	3,47			
6	Dis. 2	5,18			
8	Letto 2	11,34			
9	Salotto	18,09			
10	Cucina	11,10			
11	WC 1	11,63			
12	Lavanderia	1,62			
13	Terrazzo		13,22		
14	Balcone 1		8,80		
15	Balcone 2		1,59		
	<b>Totale superfici</b>	<b>119,16</b>	<b>23,61</b>	<b>3,31</b>	<b>30,05</b>

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	119,16	100%	119,16	119,16
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	3,31	100%	3,31	3,31
c)	Superficie non residenziale (balconi)	23,61	25%	5,90	5,90
	<b>Sommano A)</b>	146,08		128,37	128,37
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	30,05	50%	15,02	12,84
	<b>Totale</b>	176,13		143,39	<b>141,21</b>

#### 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**, basato 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 superficiale.

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 del Comune di Portici, 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. 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 (FEBBRAIO 2025)

N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	STUDIO CIPRIANI 174/2024	VIA BELLUCCI SESSA	CENTRALE	RESIDENZIALE	1940	Buono	118	222.450,00	1885,17 €/mq
2	VALERIO PISANO (SANTA/4297849)	VIA PRIMO MELINA	CENTRALE	RESIDENZIALE	1900	Buono	124	169.600,00	1367,75 €/mq
3	CARRINO IMMOBILIARE EK-111362313	CORSO GARIBALDI	CENTRALE	RESIDENZIALE	1940	Buono	140	285.000,00	2035,71 €/mq
4	GDA IMMOBILIARE 1117168847 465451653	VIA LIBERTA' 7	CENTRALE	RESIDENZIALE	1950	Buono	119	349.000,00	2932,77 €/mq
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA								2.055,35 €/mq	

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **2.055,35 €/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 2024, 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**.



OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
ASTE GIUDIZIARIE® Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI		2.125,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ABITAZIONI IN STABILI DI FASCAI MEDIA		2.154,00 €/mq

L'estrapolazione 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 **2.111,45 €/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	<b>CENTRALE</b>	<b>1,30</b>
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80

K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,10
		<b>OCCUPATO DI FATTO</b>	<b>0,90</b>
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO COMMERCIALE	SUP. INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		<b>MAGGIORE DI 100 mq</b>	<b>1,00</b>

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		3	0,90
		<b>4 ED OLTRE</b>	<b>0,85</b>
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		<b>MEDIA</b>	<b>1,00</b>
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		<b>OLTRE 50 ANNI</b>	<b>0,90</b>
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		DISCRETO	1,00
		<b>SUFFICIENTE</b>	<b>0,95</b>
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		MEDIO	1,00
		<b>PESSIMO</b>	<b>0,95</b>
K 11	CENTRALITA'	<b>BUONO</b>	<b>1,10</b>
		MEDIO	1,05
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>0,90</b>

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90



K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		<b>INTERMEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		<b>BUONE</b>	<b>0,90</b>
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	<b>AUTONOMO</b>	<b>1,10</b>
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	<b>PRESENTI</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		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:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 =$$

$$KG \text{ pari a } 0,9556$$

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 € 2.111,45 x 0,9556 = **2.017,70 €/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. = 141,00 mq \* 2.017,70 €/mq = **€ 284.495,70**

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*.

## **2) 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:  $r = rm + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima



Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, 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.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 4,0%.

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

Distanza dal centro urbano, trasporti: + 0,00%

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

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,10%

Qualità ambiente esterno: - 0,10%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,15%

Quota rispetto al piano stradale: + 0,10%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: - 0,15%

Suscettibilità di trasformazioni: - 0,15%

Grado di finiture interne: - 0,05%

Età dell'immobile: + 0,00%

#### **Valore finale del saggio di capitalizzazione**

$$r = 4 + 0,00 - 0,10 + 0,10 - 0,10 - 0,15 + 0,10 - 0,15 - 0,05 + 0,00 = 3,50 \%$$

#### **DETERMINAZIONE RII**

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 Portici, 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, è pari a circa **€ 1.000,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 1.000,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce -  $R_n$  - per il saggio  $r$  di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 1.000,00 al mese x 12 = € 12.000,00 ( $R_{II}$ )

Calcolo  $B_f$  =  $R_{II}$  - spese:  $B_f$  = 12.000,00 - 10% = € 10.800,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$$B_f/r = € 10.800,00 / 0,0350 = \mathbf{€ 308.571,43}$$

### 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 - **€ 284.495,70**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 308.571,43**

$$\frac{1}{2} (\text{€ } 284.495,70 + \text{€ } 308.571,43)$$

**€ 296.533,56**

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- 1 Oneri necessari per la presentazione della pratica CILA in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, che ammontano ad **€ 3.000,00**.
- 2 Oneri necessari per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile, che ammontano ad **€ 4.000,00**.
- 3 Oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- 4 Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a **€ 500,00**
- 5 Oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari a **€ 500,00**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 9.500,00**

sicché il valore dell'intero cespite si riduce a:

$$\text{€ } 296.533,56 - \text{€ } 9.500,00 = \text{€ } 287.033,56$$

**€ 287.033,56**

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 10% rispetto a quello di mercato, sicché ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

**€ 258.330,21**

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 = € 258.000,00**

### **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**

I debitori esegutati, all'atto di acquisto del bene erano coniugati.

Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile di entrambi gli esegutati, recante data 21/12/2023.

Essi risultano tra loro coniugati dal 30/10/2004.

L'immobile in oggetto è stato acquistato dai debitori esegutati nel 2007 quando erano già uniti in matrimonio.

#### **BIBLIOGRAFIA:**

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia 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 ....., 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 04.03.2025.

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

Il C.T.U.