
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. COLANDREA

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

██
PROMOSSO DA

RED SEA SPV S.R.L.

CONTRO
██

L'ESPERTO STIMATORE
██

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

Red Sea SPV S.r.l., l., con sede in Conegliano (TV), alla via Vittorio Alfieri n. 1 (C.F. e P. IVA 04938320266), elettivamente domiciliato in Milano alla Via Amedeo d'Aosta n. 6, presso lo studio dell'avv. Fabrizio Lazzaro dal quale è rappresentato e difeso

PEC: fabrizio.lazzaro@pecordineavvocatilaquila.it

Debitori esecutati

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Immobile Residenziale in Napoli Via Salita Capodimonte n. 170 piano:

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli ,

Per l'intera quota di proprietà e precisamente così suddivisa Proprietà di ½ intestata a

entrambi eseguiti.

Si precisa che l'immobile, in catasto, è riportato in VIA VECCHIA CAPODIMONTE n. 170 Piano 1, all'attualità via Salita Capodimonte n° 170, altresì si precisa che catastalmente è ubicato al piano 1° diversamente, , dal sopralluogo effettuato, all'immobile de quo si posiziona al piano 2°.

(All. 2 - Visura Catastale Storica)

3. PREMESSA

La sottoscritta _____, architetto, con studio in Napoli alla _____, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata esperto nella procedura de quo, è in grado e si onora di riferire quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione in atti e da quella acquisita.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato vari e successivi accessi presso i Pubblici Uffici di Napoli, – Ufficio Anagrafe e Ufficio Condono- Archivio Notarile, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 16.03.2023, alle ore 15.30, la scrivente effettuava il sopralluogo sull'immobile *de quo*, sito in via Salita Capodimonte n. ■■■, unitamente al nominato custode, ■■■■■■■■

Per quanto sul citofono si rinvenisse il nome dell'esecutata, sig.ra ■■■■■■■■ suonato lo stesso più volte, non si otteneva riscontro; tuttavia, si accedeva comunque al fabbricato per una fortuita apertura, da parte di un condomino, del cancello di ingresso. Si individuava, mediante la planimetria catastale, precedentemente prelevata, l'immobile *de quo*.

Raggiunto l'immobile staggito, attraverso dei rampanti aperti che si dipartivano dalla corte centrale, si riscontrava che detto immobile appariva chiuso e apparentemente disabitato; quest'ultima circostanza veniva, peraltro, confermata da un condomino, il quale riferiva che nell'immobile staggito non risiedeva più nessuno.

Pertanto, la nominata custode provvedeva ad inoltrare PEC alla Polizia di Stato - Commissariato di S. Carlo Arena, nella persona dell'ispettore Covino, nella quale chiedeva di essere coadiuvata nelle operazioni di accesso forzoso. Si concordava detto l'accesso per il 17.04.2023 ore 9.30.

In data 05.04.2023 ■■■■■■■■, custode, veniva raggiunta telefonicamente dall'avv. ■■■■■■■■ in nome e per conto della sig.ra ■■■■■■■■, esecutata, che riferiva della disponibilità della stessa, di consentire l'accesso all'immobile staggito. Pertanto, in data 17 aprile 2023, alle ore 09.30, la scrivente, unitamente alla nominata custode, ■■■■■■■■, effettuava l'accesso presso l'immobile subastato.

Nell'appartamento si rinveniva la presenza della sig.ra ■■■■■■■■, esecutata. Si eseguivano, quindi, i necessari rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1 - verbale di accesso)

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

5.1 QUESITO - A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

- Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal Notaio Frediani Viviana, nella quale sono attestate le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile staggito a partire dall'atto antecedente al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 21.07.2022.

Nello specifico, le formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame sono le seguenti:

1) Iscrizione nn. 11325/29037 del 23 giugno 2006 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Paolo Scarnecchia di Napoli in data 20 giugno 2006, [REDACTED] di repertorio, per complessivi euro 290.000,00 di cui euro 145.000,00 per capitale, durata 30 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in NOVARA (NO) codice fiscale 01848410039, e contro

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà.

2) Trascrizione nn. 16856/22332 del 21 luglio 2022 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Napoli in data [REDACTED],
numero [REDACTED] di repertorio, a favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano
(TV), codice fiscale 04938320266 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di

piena proprietà, ed [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà.

- Nella certificazione notarile sono attestati i dati catastali attuali dell'immobile de quo. Tali dati corrispondono a quanto riportato nella visura catastale storica e non hanno subito modifiche – fatta eccezione per quelle d'ufficio - dalla data dell'impianto meccanografico ad oggi.
- I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto. Tuttavia si riscontra che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e nella visura catastale, il bene viene individuato al piano primo;
- diversamente, nell'atto di provenienza del 20.06.2006 per notaio Paolo Scarnecchia e come verificato in sede di sopralluogo, il bene è posto al secondo ed ultimo piano del fabbricato.
- **Non è presente agli atti informatizzati del fascicolo, riguardante la procedura in oggetto, il certificato di stato civile degli esecutati che si acquisisce.**

Dal certificato di stato civile risulta che:

1. gli esecutati, [REDACTED] risultano di aver contratto matrimonio il [REDACTED] e che gli stessi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniale
(*All. 14 -Estratto di Matrimonio*)

Risposte ai quesiti

QUESITO N°1– Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati

L'immobile pignorato risulta essere per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita a rogito per notaio Paolo Scarnecchia di Napoli [REDACTED]

Per l'esatta individuazione del fabbricato, in cui ricade l'unità staggita, si riporta, di seguito, l'immagine satellitare con l'indicazione del fabbricato e l'ortofoto.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito si colloca nel quartiere Stella, cuore storico di Napoli, non distante dalla centralissima piazza Cavour e quindi da tutte le attività commerciali nonché da tutti i servizi metropolitani. La struttura portante è di muratura di tufo, le facciate si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, gli intonaci mancanti in più parti lasciano scoperte le pietre di tufo.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Al fabbricato si accede attraverso un cancello posto su Salita Capodimonte ■■■■■ superato il quale, percorrendo un ampio rampante, si giunge ad una corte comune sulla quale prospettano e accedono i vari immobili componenti detto fabbricato. Da detta corte, a sinistra per chi accede dal cancello posto sulla pubblica via, si dipartono due rampanti di scale scoperte, percorse le quali, allo smonto a sinistra, si pone l'ingresso all'immobile staggito, mediante un cancello pedonale automatizzato.

Da detto cancello percorrendo il balcone, pertinenza dell'immobile de quo si giunge all'ingresso dell'appartamento.

Si precisa che l'immobile subastato è posto al piano secondo ed ultimo del fabbricato.

Confini L'immobile de quo confina a Nord con la scala Comune ad est con la corte comune ed ad ovest con strada pubblica, Supportico Capodimonte.

Detto immobile si compone di Salone, Vano Studio, 2 Vani Letto (L1 ed L2), Vano Tinello e Cucina, 2 W.C., di cui il WC.2 con accesso dal vano letto L2, vano ripostiglio esterno all'unità residenziale e insistente sul balcone B1; consta altresì di balconi di cui 2 terrazzati, B1 e B2, prospettanti sulla corte comune.

Tutti i vani sono dotati di areazione naturale mediante l'ausilio di infissi balconi e/o finestre. La tripla esposizione, est-sud-ovest garantisce un discreto rapporto aeroilluminante.

L'altezza interna è pari a 320 cm.

Si precisa che il vano cucina, posto all'interno del vano tinello e raggiungibile mediante un rampante di scale, ha un'altezza interna di 242 cm, detta circostanza non è consentita nell'ambito dell'applicazione del DM 5 luglio 1975 sebbene l'impianto del fabbricato sia preottocentesco quindi precedente all'entrata in vigore della predetta norma. Per dette motivazioni, all'attualità, il vano cucina non ha caratteri di abitabilità, circostanza per la quale la scrivente, in sede di stima, adotterà un coefficiente di decurtazione.

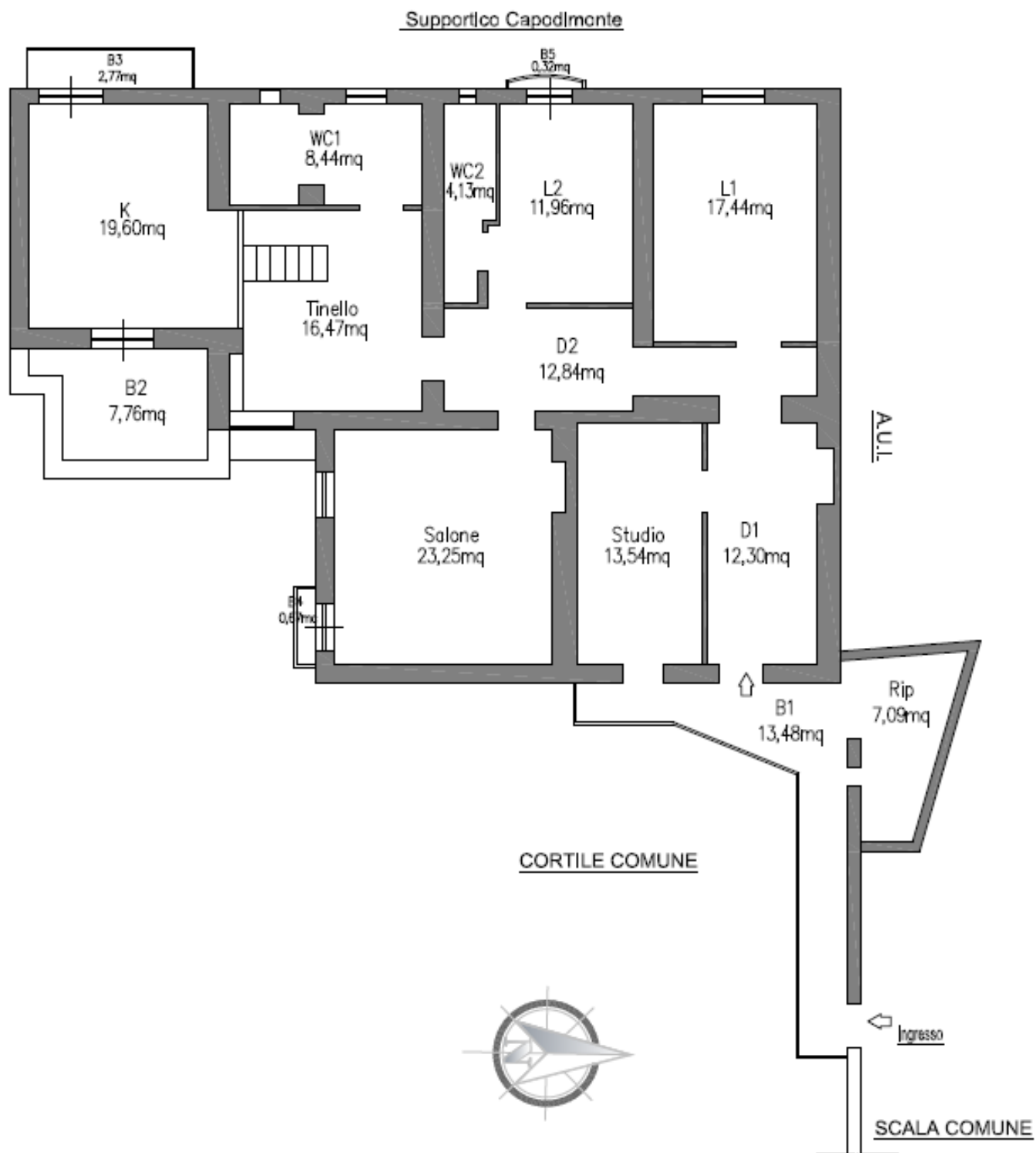
L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione malgrado presenti, nel WC1 lievi danni derivanti da pregresse infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare. L'immobile è dotato di impianti standard manca l'impianto di riscaldamento, l'acqua sanitaria è prodotta da scaldini con approvvigionamento di gas.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi 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. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **300,00**.

(All. 1 - verbale di accesso All. 7 - Documentazione Fotografica).

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica, di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato complessivo dell'immobile oggetto di detta procedura.



(All. 5 - Rilievo Stato Attuale)

Di seguito si riportano le superfici che compongono i singoli vani dell'immobile staggito:

Salone	23,25
camera L1	17,44
camera L2	11,96
Studio	13,54
Tinello	16,47
wc 1	8,44
wc 2	4,13
Cucina K	19,60
Rip	7,09
Disimpegno 1	12,30
Disimpegno 2	12,84
<i>superficie utile interna</i>	<i>147,06</i>
Balconi (B1+B2+B3+B4+B5)	19,30
<i>superficie esterna</i>	<i>19,30</i>

Allo scopo di analizzare il bene pignorato, per il solo immobile residenziale, si precisa, che per il calcolo della **Superficie Commerciale**, ai sensi del D.P.R. 138/98, si opererà nel seguente modo: la superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) e del 30% della superficie non residenziale (Snr). Nello specifico:

Per **Superficie Commerciale** si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. Inoltre, per quanto già esposto riguardo all'altezza del vano cucina che risulta in difformità con la più recente normativa, si applicherà un congruo coefficiente di decurtazione.

Pertanto:

Superficie Commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)		SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
			coefficiente	(So)
vani principali		149,00	1,00	149,00
Cucina		23,13	0,50	11,57
Balconi (B1+B2+B3+B4+B5)		25,00	0,25	6,25
Ripostiglio sul balcone B1		7,09	0,20	1,42
SUPERFICIE COMMERCIALE				168,00

1. QUESITO N ° 3 Identificazione catastale del bene pignorato

Unità immobiliare riportata nel NCEU del comune di Napoli al

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
Indirizzo									

Intestata agli esecutati, Fabio Bussino e Annalisa Esposito ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà.

Mappali Terreni Correlati:

Il Fabbricato è stato edificato sulla particella [REDACTED] del Catasto terreni

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali descritte in precedenza, fatta eccezione per il toponimo che all'attualità risulta Salita Capodimonte n. 170 e l'ubicazione di piano dell'immobile de quo che, come desunto dall'atto di provenienza per notaio Paolo Scarnecchia del 20.06.2006 e confermato all'esito del sopralluogo, corrisponde al piano 2°.

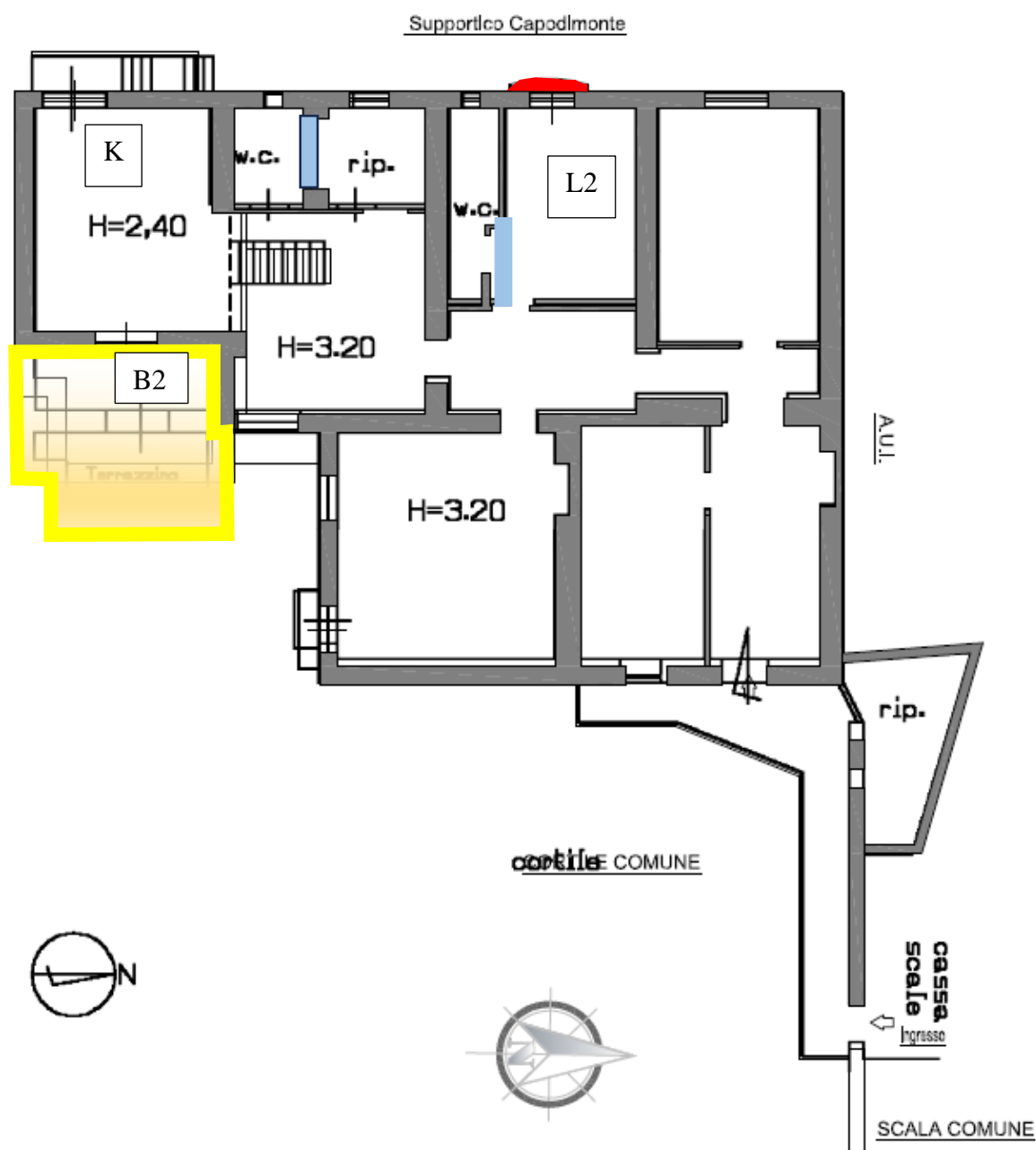
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata al N.C.E.U. il 23.02.2005. si riscontrano alcune difformità riferite a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;

- ampliamenti della superficie esterna non residenziale individuata nella realizzazione del piccolo balcone nel vano L2;
- difformità derivanti da restituzione errata ed approssimativa del grafico catastale redatto infatti, diversamente da quanto rappresentato, la volumetria del vano cucina risulta arretrata rispetto al filo del fabbricato.

Di seguito si riporta la sovrapposizione tra la planimetria dello stato di fatto dei luoghi con la **planimetria catastale presentata al N.C.E.U. il 23.02.2005.**


luoghi:




(All. 6 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale e Catastale)

DIFFORMITÀ



 diversa distribuzione degli spazi interni

 ampliamenti della superficie esterna non residenziale individuata nella realizzazione del piccolo balcone nel vano L2;

 difformità derivanti da restituzione errata ed approssimativa del grafico catastale redatto (All. 27 - Sovrapposizione grafico catastale e Rilievo stato dei luoghi)

In merito alla regolarizzazione catastale, alla sanabilità delle suddette riscontrate difformità ed ai relativi costi di sanabilità si rinvia al quesito N. 6.

2. QUESITO N° 4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO 1 : piena ed intera quota di proprietà di appartamento ubicato in Napoli alla Salita Capodimonte, ; L'immobile  del fabbricato, non dotato di ascensore.

Detto immobile si compone di Salone, Vano Studio, 2 Vani Letto, Vano Tinello e Cucina, 2 W.C., di cui il WC.2 con accesso dal vano letto. Un vano ripostiglio, esterno all'unità residenziale ed insistente sul balcone B1, completa la volumetria dell'immobile; consta altresì di 5 balconi di cui 2 terrazzati.

Tutti i vani sono dotati di areazione naturale mediante l'ausilio di infissi balconi e/o finestre. L'esposizione est-sud-ovest garantisce una discreta illuminazione.

L'altezza interna è pari a 320 cm.

Si precisa che il vano cucina, posto all'interno del vano tinello e raggiungibile mediante un rampante di scale, ha un'altezza interna di 242 cm.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzioni, tranne che per la presenza di macchie all'intradosso del solaio del bagno imputabili a pregresse infiltrazioni

L'immobile è dotato di impianti standard manca l'impianto di riscaldamento, l'acqua sanitaria è prodotta da scaldini con approvvigionamento di gas.

Unità immobiliare (residenziale) censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Napoli:

				Categoria A/4
---	---	---	--	---------------

Prezzo base d'asta: € 223.000,00

3. QUESITO N ° 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'immobile pignorato risulta essere per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], entrambi eseguiti, in forza dell'atto di compravendita a rogito per notaio Paolo Scarnecchia di Napoli in [REDACTED] di repertorio, trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] con il quale acquistavano dai signori:

- [REDACTED] nato a Messina (ME) il 27 dicembre 1957, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Lorenzo (RC) il 17 marzo 1925, codice fiscale [REDACTED] il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di NAPOLI (NA) censito al NCEU [REDACTED].

- Alla signora [REDACTED] nata a San Lorenzo (RC) il 17 marzo 1925, codice fiscale [REDACTED] la quota di 1/2 sull'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Grasso di Napoli [REDACTED] [REDACTED] (appartamento di tipo popolare ed economico ed in pessime condizioni statiche ed igieniche al secondo ed ultimo piano, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di quattro vani ed accessori con terrazzino a livello e corridoio pensile di accesso prospiciente sul cortile).

- Al signor [REDACTED] nato a Messina (ME) il 27 dicembre 1957, codice fiscale [REDACTED], la quota di 1/2 sull'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Grasso di Napoli i [REDACTED]

[REDACTED] (appartamento di tipo popolare ed economico ed in pessime condizioni statiche ed igieniche al secondo ed ultimo piano, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di quattro vani ed accessori con terrazzino a livello e corridoio pensile di accesso prospiciente sul cortile).

(All. 9 - Atto Ultraventennale 1984, All. 10 - Atto Ultraventennale 1991, All. 8 - Atto di Provenienza 20.06.2006 Notaio Scarnecchia)

4. QUESITO N ° 6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, si apprende che l'immobile in oggetto, rientra nella zona A – insediamenti di interesse storico- regolato dall'art. 26 della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Il fabbricato rientra nelle categorie tipologiche di Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte normata dall'art. 64.

L'area di sedime rientra nell'area di interesse archeologico regolata dall'art.58

(All. 13 - Destinazione Urbanistica)

Dal confronto della planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi, come già riferito, sono state rilevate difformità in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni, che riguardano interventi ammissibili dalla normativa vigente e possono essere sanate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. (pratica CILA in sanatoria), il costo, comprensivo di oneri tecnici e sanzioni amministrative è quantificato in € **2.500,00**;
- ampliamenti della superficie esterna non residenziale individuata nella realizzazione del piccolo balcone B5; relativamente a detta circostanza le istanze inoltrate presso gli Uffici del Condono del Comune di Napoli ed Antibusivismo attestanti l'eventuale esistenza di pratiche edilizie o contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile staggito, hanno dato esito negativo.

(All. 11 – Riscontro Edilizia Privata, All. 12 – Riscontro Antiabusivismo)

Pertanto, non avendo rinvenuto titoli abilitativi ed essendo la difformità riscontrata non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, essa si configura quale abuso non sanabile pertanto si dovrà procedere alla rimozione. I costi relativi all'abbattimento dell'abuso evidenziato comprensivo di oneri tecnici professionali, oneri di impresa comprensivi di trasporto a rifiuto dei materiali di risulta presso discarica autorizzata possono computarsi in euro € **4.000,00**.

- Per le difformità rinvenute imputabili alla inesatta graficizzazione della planimetria catastale occorrerà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante inoltro di scheda DOCFA per esatta rappresentazione grafica. I costi per la suddetta

pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 400,00 circa.

- Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo si stima in € 300,00.

5. QUESITO N ° 7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato, all'atto del sopralluogo e come dichiarato a verbale, è occupato dall'esecutata, sig.ra [REDACTED] in uno con la sua figlia minorenni.

Nel corso dell'accesso si apprendeva che il marito nonché esecutato, [REDACTED] non risiedeva più presso l'immobile staggito in quanto i coniugi, esecutati, sono separati legalmente da settembre 2021 e che viveva in Messico. Si precisa che dall'estratto di matrimonio detta separazione non risulta annotata

(All. 1 - verbale di Accesso, All. 14 - estratto di matrimonio)

6. QUESITO N ° 8– Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Allo stato non si rilevano oneri che ricadranno a carico dell'acquirente

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

- Costi per inoltro pratica catastale (DOCFA) pari ad € **400,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi relativi alla eliminazione delle difformità rinvenute computati in € **6.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta

-
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € **300,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
 - Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € **1.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

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

7. QUESITO N ° 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Non sussiste tale circostanza

8. QUESITO N ° 10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

Presso gli uffici competenti si apprende che con Ordinanza del Commissario Regionale per la liquidazione degli Usi civici di archiviazione atti del 21/03/1928 emerge l'assenza di Usi Civici per gli immobili oggetto del procedimento

9. QUESITO N ° 11– Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

All'atto del sopralluogo si apprende che nel fabbricato vige un'amministrazione condominiale, costituita nell'anno 2000 in persona dell'amministratore p.t. [REDACTED] [REDACTED] che in riscontro alla PEC inviata dal nominato custode forniva le seguenti informazioni:

- non sussiste un regolamento condominiale
- non sussistono tabelle millesimali
- La quota ordinaria è uguale per tutti i condomini ed è stabilita in modo forfettario in € 14,00
- Gli esecutati hanno provveduto al pagamento degli oneri condominiali ordinari fino a dicembre 2022
- Il fabbricato necessita di lavori straordinari urgenti per diversi fenomeni di infiltrazione, uno dei quali causato dalla cattiva impermeabilizzazione del balcone di proprietà degli esecutati.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento degli insoluti relativi al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

10. QUESITO N ° 12 - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

La determinazione del valore di mercato dell'immobile viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta

Metodo della stima diretta

Il calcolo del valore di mercato dell'**immobile residenziale** viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore.

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

Coefficienti correttivi

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

K1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello medio- grande. Nel caso in esame trattandosi di un appartamento medio grande si assume il fattore

$$K1= 1,00$$

K2 - STATO CONSERVATIVO. Nel caso in esame si riscontrano buone condizioni di manutenzione pertanto si assume il fattore neutro:

$$K2= 1,00$$

K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K3= 1,00$$

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Nel caso in esame la dotazione impiantistica interna dell'immobile è pari alla tipologia abitativa della zona in esame, per cui si assume il coefficiente neutro:

$$K4= 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K5- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro:

$$K5= 1,00$$

K6- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di particolari pertinenze pertanto si assume pertanto il coefficiente:

$$K6=1,00$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita si pone al secondo piano, ma il fabbricato non è dotato di ascensore

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90 - 0,95
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,95 - 1,00
Primo piano	1,00
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,85
Piano quarto e piani superiori	0,75

Pertanto si considera il fattore decrementativo:

$$K7= 0,95$$

K8- AFFACCIO E PANORAMICITA. L'affaccio dell'immobile non si discosta dallo standard di zona pertanto:

$$K8=1,00$$

K9- LUMINOSITA'. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile in oggetto ha una discreta illuminazione pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K9= 1,00$$

K10- QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria., l'immobile presenta una buona qualità distributiva ma non superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro:

K10=1,00

Per cui

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,00
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,95
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,00
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		0,9500

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **€ 1.525,00 € /mq.**

Tale quotazione corrisponde ai valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2022 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche comuni a quello in esame.

Calcolo del valore di mercato della piena ed intera proprietà

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione media al mq, il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = 1.525,00 \text{ € / mq} \times \text{KTOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 1.525,00 \times 0,95 \times 168,00 = \text{€ } \mathbf{243.390,00}$$

Calcolo del valore di mercato unitario

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

$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } \mathbf{243.390,00 / 168,00 \text{ mq} = 1.448,75 \text{ €/mq}}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta nel caso di vendita dell'intero lotto

Va precisato che tale valore non tiene conto dei costi, precedentemente stimati, C, per l'eliminazione delle difformità rinvenute.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5 \%$$

In base a quanto relazionato ai precedenti paragrafi si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 300,00 + \text{€ } 400,00 + 6.500,00 + 1.500,00 = \text{€ } 8.700,00$$

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

$$P = (\text{€ } 243.390,00 - \text{€ } 8.700,00) - 5\% = \text{€ } 222.955,5$$

che si approssima a **€ 223.000,00.**

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

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

$$V_u = P/Sc = € 223.000,00/168 \text{ mq}$$

$$V_u = \mathbf{1.327,38 \text{ €/mq}}$$

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che, per la piena ed intera proprietà risulta pari a € € 243.390,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 223.000,00.

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

Napoli 31.08.2023

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]