

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 520/2014 R.G.Esec.**
Giudice dell'esecuzione Dott. S. Di Lonardo
Promosso da CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.
contro

Contenuto:
**Relazione di Consulenza
Tecnica d'Ufficio**

L'Esperto

*dott. arch. Simona Balmas
Via San Filippo n.4 Napoli
pec: arch.balmas@archiworldpec.it*

Data:
Napoli, 1 marzo 2017

FILE:
**Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-
RGE n.520-2014.doc**

L'ESPERTO
arch. Simona Balmas

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. dr. Salvatore Di Lonardo della Sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli

PREMESSA

Con ordinanza del 26 ottobre 2016 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 9837, quale Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.520/2014 promosso dalla Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. contro _____, affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 4 aprile 2017 di comparizione delle parti per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Oggetto della presenta perizia è l'unità immobiliare sita in Napoli al Viale Colli Aminei n.491 scala B piano secondo interno 10, facente parte di un fabbricato condominio "Moderna Immobiliare", di proprietà dei debitori esegutati _____ pignorata a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con atto notificato in data 13 maggio 2014 e trascritto presso i RR.II. di Napoli il 04 luglio 2014 ai nn.19570/13344 in virtù del decreto ingiuntivo dichiarato provvisoriamente esecutivo con ordinanza del Giudice Dr.ssa De Luca del 15.05.2012, munito di formula esecutiva in data 16.05.2012, e conseguente ipoteca giudiziale ai danni dei signori _____ sull'immobile oggetto di procedura del 19.07.2013 nn.21740/2348. Il 29.11.2016 la BANCA IFIS S.p.A. con comparsa di costituzione in prosecuzione e sostituzione è subentrata alla Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, avrebbero dovuto avere inizio il giorno 12 dicembre 2016, così come stabilito e comunicato alle parti con raccomandata A.R., ma a causa dell'assenza dei debitori signori _____ sono state rinviate ed hanno avuto inizio il giorno 15 dicembre 2016 alle ore 9.45, così come comunicato nuovamente alle parti. Durante il sopralluogo nell'immobile in oggetto era presente, oltre alla sottoscritta, il debitore esegutato sig. _____

dott. arch. Simona Balmas – Via San Filippo n.4 80122 Napoli

Identificati a mezzo documenti di identità (vedi allegato 1: verbale di accesso) che si dichiaravano i conduttori dell'immobile pignorato, precisando di vivere nell'immobile pignorato insieme ai loro due figli, e fornivano alla sottoscritta copia di un contratto di locazione riportante la data del stipulato tra il ed il precedente proprietario dell'immobile sig. ante causa del debitore esecutato (allegato 8); non era presente alcun rappresentante per il creditore precedente. In quella sede la sottoscritta eseguiva la rilevazione metrica e fotografica dell'immobile pignorato, proseguendo nell'ispezione anche all'esterno dell'immobile e nelle aree condominiali.

Alla successiva verifica effettuata dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Napoli Uff. Territoriale di Nola e dell'Agenzia delle Entrate di Napoli Uff. del Registro Napoli III, il sopraccitato contratto di locazione non risultava registrato né conteneva alcun elemento di data certa. Pertanto la sottoscritta in data 24.01.2017 presentava istanza alla S.V.I. precisando l'occupazione dell'immobile pignorato da parte di terzi, così come richiesto nel conferimento d'incarico. Veniva conseguentemente nominato l'avv. Carmela Giannetto quale Custode Giudiziario dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente l'immobile oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

A - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

1) La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. risulta completa data la certificazione notarile depositata il 04.11.2014 a firma del Notaio dott. Francesco Merola attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 2014, integrata da un'ulteriore certificazione depositata il 16.07.2015, per parziale rettifica della precedente certificazione, a firma dello stesso Notaio dott. Francesco Merla, e dato l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Pompei e depositato in data dal quale risulta che i debitori hanno contratto matrimonio tra loro in data in regime di separazione di beni giusta convenzione del In particolare l'immobile pignorato apparteneva ai signori in virtù dell'atto di compravendita

per notaio Luisa Ragosta Ciccarelli del 28 maggio 2001 rep. n.106121, con il quale il sig. [redacted] acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto dal sig. [redacted] nato a [redacted] in regime di comunione legale dei beni dato che la convenzione di regime di separazione di beni del [redacted] risulta successiva all'atto di compravendita citato.

2) Si allega copia del titolo di acquisto in favore del debitore esecutato (Allegato 7: Titolo di provenienza).

3) Si allega Certificazione notarile sostitutiva, Certificazione notarile integrativa ed Estratto di matrimonio con annotazioni sul regime patrimoniale già agli atti (Allegato 3).

B-Identificazione e descrizione attuale del bene

1) L'immobile oggetto di procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli al Viale Colli Aminei n.491 e consiste in un appartamento ad uso residenziale sito nella scala B al secondo piano interno 10 di un fabbricato costruito alla fine degli anni '60, identificato al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

Sez. STE, Foglio 1, Particella 280, sub.36, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 79mq totale escluse aree scoperte 73mq, rendita di € 623,62 in ditta [redacted]

Pertanto al N.C.E.U. risulta ancora come intestataria la [redacted] che ha venduto l'immobile oggetto di procedimento esecutivo il 4 ottobre 1983 al sig. [redacted] dante causa del debitore esecutato.

Si precisa che l'immobile in tutta la documentazione analizzata è riportato al piano secondo, pur avendo la reale collocazione al terzo piano del fabbricato: questo deriva dal fatto che il Regolamento condominiale suddivide i piani costituenti la scala B del fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, in "*piano a quota ingresso, piano a quota depositi, primo, secondo e terzo piano*" in quanto il fabbricato presenta diverse altezze sui fronti prospicienti il Viale Colli Aminei e l'area esterna di accesso allo stesso.

L'immobile risulta confinante a nord con il vano scala B del fabbricato, ad est con l'area condominiale esterna da cui hanno accesso le due scale costituenti il fabbricato, ad ovest con l'appartamento interno 8-9.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato risulta univocamente individuato sull'estratto di mappa del foglio 71 particelle 273 e 60 del Comune di Napoli anche se il fabbricato in oggetto non è riportato correttamente sullo stesso (Allegato 2: Documentazione catastale).

Descrizione del bene pignorato.

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato prevalentemente ad uso residenziale che ha accesso da Viale dei Colli Aminei n.491 attraverso un viale privato carrabile, su cui i condomini hanno una servitù di passaggio, che conduce ad un'area esterna condominiale prospiciente gli accessi delle scale A e B del fabbricato stesso. In particolare la scala B presenta un androne di medie dimensioni con portone in alluminio anodizzato, rivestimento parziale delle pareti in marmo ed è dotata di ascensore.

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile in oggetto in data 15.12.2016 si è rilevato che lo stesso risulta costituito da: un ingresso, un corridoio, un soggiorno, una camera da letto con balcone con esposizione ad ovest, una camera da letto con balcone con esposizione a sud, un bagno, una cucina con balcone con esposizione ad est. Più specificatamente l'immobile presenta: pavimenti in graniglia di marmo in quasi tutti gli ambienti a meno della camera da letto esposta ad ovest che presenta un parquet laminato, del bagno e cucina che presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica e dei balconi che presentano anch'essi una pavimentazione in ceramica; infissi esterni in legno; porte interne in legno o legno/vetro a meno della porta del soggiorno a soffietto in pvc; pareti e soffitti tinteggiati. L' appartamento gode di una buona luminosità vista la prevalente esposizione a sud ed ovest e vista la posizione dello stesso dal momento che il suo reale affaccio corrisponde ad un terzo/quarto piano. Da un punto di vista impiantistico l'immobile presenta un impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in tutte le stanze e con la caldaia ubicata esternamente sul balcone della cucina, e due elementi split di condizionamento ubicati in una camera da letto e nel soggiorno con le relative unità esterne ubicate sui balconi esposti a sud ed ovest. Da un punto di vista manutentivo l'immobile internamente risulta in discrete condizioni anche se le finiture ed i sanitari presenti sono di tipo economico.

Per quanto riguarda il fabbricato nel suo complesso questo presenta rifiniture interne di media qualità ma lo stato manutentivo generale risulta mediocre visti soprattutto i diffusi ammaloramenti degli intonaci esterni in corrispondenza dei frontalini e dell'intradosso dei solai di copertura dei balconi.

2) L'immobile pignorato non risulta avere pertinenze né accessori, mentre le aree comuni condominiali sono costituite, così come individuate dal Regolamento Condominiale depositato con verbale del Notaio dott. Lorenzo Monaco di Napoli del 27 dicembre 1969, fornito alla sottoscritta in copia dall'attuale amministratore Giulio Lamanda, da: *l'area esterna prospiciente gli accessi alle due scale A e B del fabbricato, "l'area sulla quale insiste la costruzione, le fondazioni ed i muri maestri di ambito e di spina, le intercapedini, i solai di copertura dell'ultimo piano ad eccezione di quello a quota calpestio 3° piano che resta di proprietà della S.pA. "Moderna Immobiliare"Lo stesso*

dicasi per le aree circostanti l'edificio per il quale i condomini hanno il solo diritto di passaggio".
Nell'area esterna condominiale prospiciente gli accessi alle due scale A e B del fabbricato sono stati ubicati dei posti auto scoperti assegnati a pagamento ai condomini mediante sorteggio, il cui onere serve al pagamento dell'affitto dei posti auto, in un garage privato adiacente al condominio, dei condomini che non possono usufruire di quelli sopraccitati per esiguità di posti, così come dichiarato dall'amministratore dott. Lamanda (allegato 12); l'onere per il posto auto è di €15,00 mensili a condomino.

Inoltre il condominio è proprietario di un appartamento (ex casa portiere) contraddistinto dai seguenti dati catastali: Comune di Napoli Sez. STE, Foglio 1, Particella 280, Sub 14, attualmente concesso in locazione alla Sig.ra Maria Notorio, con contratto registrato al n. 49756/30 il 01.07.93, per un canone mensile pari ad euro 444,60 come da dichiarazione fornita dall'amministratore dott. Lamanda.

Identificazione pregressa dei beni

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato dai seguenti dati catastali:

Comune di Napoli Sez. STE foglio 1 part.280 sub.36.

Tali sono i dati riportati nell'atto di pignoramento e negli atti di compravendita di cui l'immobile è stato oggetto, dati risalenti all'originario accatastamento che non sono variati fino ad oggi se non per l'aggiornamento della rendita catastale e per l'inserimento dei dati di superficie da parte dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

L'immobile risulta catastalmente ancora intestato alla _____

Si precisa che l'immobile visionato in sede di sopralluogo non corrisponde totalmente all'immobile riportato in catasto con il subalterno 36 in quanto quest'ultimo non comprende uno dei vani sopraccitati e più precisamente quello del soggiorno che ha la porta di accesso ubicata nell'ingresso dell'appartamento. Tale vano viene citato nell'atto di compravendita per Notaio Maria Grazia Jannitti del 15 settembre 1983 rep. n.22029/2515 tra la sig _____

_____ dante causa del debitore esecutato, come vano aggiunto: infatti l'immobile oggetto di compravendita viene identificato nell'atto in parte riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli con l'identificativo sub.36 part.280 foglio 1 Sez. STE ed in parte (il vano aggiunto) " *per frazionamento con scheda registrata presso l'UTE di Napoli il 25 febbraio 1983 al numero 1622*", pertanto, per quest'ultimo, senza un proprio subalterno catastale (vedi atto di compravendita presente nella Certificazione notarile integrativa agli atti – Allegato 3).

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta tale vano è stato identificato corrispondente al subalterno 102 part.280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli - Viale Colli Aminei n.491 piano 2 scala B

derivante dal frazionamento del subalterno 35, corrispondente all'immobile interno 8-9 adiacente a quello identificato con il subalterno 36, all'epoca dell'atto di compravendita di proprietà della sig.ra [redacted] sulla planimetria catastale del subalterno 102 è indicato come confine ad est e a sud la proprietà [redacted] (vedi allegato 2: Documentazione catastale). A tale frazionamento non è seguita la successiva fusione catastale dei due subalterni, fusione operata invece realmente con l'accorpamento del vano identificato con il subalterno 102 all'immobile identificato con il subalterno 36. Tale accorpamento non risulta avere un titolo autorizzativo edilizio secondo quanto certificato dallo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli (Allegato 9).

Si precisa ulteriormente che tale "vano aggiunto" nell'atto di compravendita per notaio Luisa Ragosta Ciccarelli del 28 maggio 2001 rep. n.106121, con il quale il debitore esecutato [redacted] acquistava la piena proprietà dell'immobile identificato con il subalterno 36 particella 280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli dal sig. [redacted] non viene citato né identificato con subalterno proprio, anche se viene dichiarato che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in conformità di possesso e di titolo di provenienza.

In ogni caso tale "vano aggiunto" sub.102 part.280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli non risulta nel pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva, pertanto con è stato considerato dalla sottoscritta nelle valutazioni che seguono.

La superficie utile dell'immobile (vano aggiunto escluso) risulta pari a mq59.

La superficie dei balconi risulta pari a mq19.

La superficie commerciale dell'immobile (vano aggiunto escluso) risulta pari a mq74,6.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata secondo quanto previsto dall'Agenzia del Territorio ovvero calcolando la somma del 100% della superficie utile netta calpestabile, più il 25% della superficie dei balconi, più il 100% dello spessore dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm, più il 50% dello spessore dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri, mentre la superficie utile abitabile è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e dei balconi.

Non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica (APE) la cui eventuale redazione, laddove necessario, avrebbe un costo stimabile pari a €200.

Si allega: estratto di mappa, visura catastale storica sub.36 part.280 foglio 1 Sez. STE Comune di Napoli e planimetria catastale attuale dell'immobile (non risultano planimetrie pregresse) (Allegato 2).

Per completezza si allega anche la visura catastale storica e la planimetria catastale del sub.102 part.280 foglio 1 Sez. STE Comune di Napoli relative al "vano aggiunto" (Allegato 2).

Si allega la documentazione fotografica (Allegato 6) e la planimetria dello stato attuale dell'immobile con evidenziato il "vano aggiunto" identificato con il subalterno 102 (Allegato 5).

C-Stato di possesso

- 1) In sede di sopralluogo nell'immobile oggetto di procedimento la sottoscritta ha accertato che lo stesso risulta occupato da terzi, in particolare dai signori _____ che si sono dichiarati conduttori dell'immobile pignorato in virtù di un contratto di locazione fornito in copia (allegato 8), stipulato tra il sig. _____ ed il precedente proprietario dell'immobile sig. _____ dante causa del debitore esecutato, riportante la data del 11.04.1995 ma senza alcun elemento di data certa.
- 2) Dai successivi controlli effettuati dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Napoli Uff. Territoriale di Nola e dell'Agenzia delle Entrate di Napoli Uff. del Registro Napoli III, tale contratto di locazione non è risultato registrato.
- 3) Il valore locativo dell'immobile in oggetto, ad esclusione del "vano aggiunto", è stimato pari ad € 650,00, come meglio descritto di seguito nella stima del valore dell'immobile.
Per completezza si valuta anche una eventuale indennità di occupazione dell'immobile allo stato attuale, pertanto comprendente anche il "vano aggiunto", che può essere stimata pari a €750,00.

D-Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Sull'immobile pignorato non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, vincoli storico-artistico e architettonici e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti antecedenti la trascrizione del pignoramento fondante la presente procedura esecutiva di seguito riportate:
 - Iscrizione del 17/09/2010- Registro Particolare 4772 Registro Generale 24556 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 4483/2010 del 06/08/2010 Ipoteca Giudiziale per € 90.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Centro Leasing S.p.A.,
 - Iscrizione del 12/09/2011- Registro Particolare 3893 Registro Generale 25269 Pubblico Ufficiale Tribunale Torre Annunziata Sez. Distaccata Repertorio 955 del 21/04/2010 Ipoteca Giudiziale per €420.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca di Credito Popolare di Torre del Greco Soc. Coop. Per Azioni,
 - Iscrizione del 19/07/2013- Registro Particolare 2348 Registro Generale 21740 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 1912/2012 del 16/05/2012 Ipoteca Giudiziale per € 240.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.,

- Iscrizione del 07/03/2014- Registro Particolare 476 Registro Generale 8651 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 1186 del 15/03/2012 Ipoteca Giudiziale per € 180.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banco di Napoli S.p.A.,

- Trascrizione del 04/07/2014- Registro Particolare 13344 Registro Generale 19570 Pubblico Ufficiale Giudiziario – Corte di Appello Repertorio 14653/2014 del 13/05/2014 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Non risultano pesi, servitù o particolari vincoli di natura condominiale a meno della servitù di passaggio a favore del condominio " Moderna Immobiliare" di cui fa parte l'immobile pignorato sul viale privato di collegamento tra il Viale Colli Aminei e l'area antistante il fabbricato in oggetto, unico accesso esistente allo stesso.

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ha un vincolo geomorfologico quale Area a bassa instabilità ed un vincolo ambientale-paesaggistico per D.M. 14/12/1959 ai sensi del D.L. 42/2004. In particolare tale area ricade per gran parte nella Zona omogenea B Agglomerati urbani di recente formazione Sottozona Bb- Espansione recente della variante al Piano Regolatore Generale di Napoli regolata dall'art.31/33 delle Norme di Attuazione, e per una piccola parte nella Zona omogenea F-Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale Sottzona Fb-Abitati del Parco regolata dall'art.45/47 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e più specificatamente rientra nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli, istituito con decreto a luglio 2004, in zona C di riserva controllata.

2) L'immobile pignorato fa parte del Condominio denominato "Moderna Immobiliare" il cui attuale amministratore è il dott. Giulio Lamanda che ha fornito alla sottoscritta il relativo Regolamento Condominiale, tabelle millesimali e preventivo gestione anno 2016 (allegato 12). Si precisa che nelle tabelle millesimali l'immobile pignorato è riportato erroneamente con l'interno 9, così come anche dichiarato dall'amministratore nell'email di trasmissione della documentazione in cui confermava quale corretto interno il numero 10. Da quanto trasmesso dallo stesso alla sottoscritta sull'immobile pignorato gravano i seguenti oneri condominiali:

i millesimi per la Tabella A relativa alle spese generali sono 17,86

i millesimi per la Tabella B relativa alle spese pulizia e illuminazione viale sono 18,75

i millesimi per la Tabella E relativa alle spese Scala B sono 52,83

i millesimi per la Tabella F relativa alle spese ascensore Scala B sono 56,08

i millesimi per la Tabella G relativa alle spese appartamento condominiale sono 27,29;

l'importo annuo relativo al 2016 delle spese fisse di gestione ordinaria e manutenzione per l'immobile in oggetto è stato pari a €465,75 ovvero a 12 rate di €39,00;

gli oneri condominiali insoluti per gli anni 2015-2016 sono pari a € 1264,61.

dott. arch. Simona Balmas – Via San Filippo n.4 80122 Napoli

Si fa presente che, come dichiarato dall'amministratore dott. Lamanda, il Condominio di Viale Colli Aminei n. 491 "Moderna Immobiliare" fa parte di un Supercondominio, non operativo in quanto è in corso una procedura legale promossa dal Rappresentante del Condominio SITE, composto dai seguenti Condomini:

Condominio Viale Colli Aminei n. 491, Napoli "Fabbricato SITE"

Condominio Viale Colli Aminei n. 491, Napoli "Moderna Immobiliare"

Condominio Viale Colli Aminei n. 491, Napoli " Fabbricato Spada e Di Palma"

Condominio Viale Colli Aminei n. 493, Napoli.

Non risultano particolari vincoli o servitù di natura condominiale gravanti sull'immobile pignorato.

E-Regolarità edilizia ed urbanistica

L' area su cui insiste il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, ricade per gran parte nella Sottozona Bb di agglomerati urbani di espansione recente della variante al Piano Regolatore Generale di Napoli regolata dall'art.31/33 delle Norme di Attuazione, e per una piccola parte nella Sottozona Fb degli abitati del Parco regolata dall'art.45/47 delle Norme di Attuazione del P.R.G. che rientra in zona C di riserva controllata della perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli istituito con decreto nel luglio 2004. Il fabbricato e più specificatamente l'immobile pignorato presentano destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal P.R.G. per le zone di appartenenza.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale.

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati alla S.p.A. Moderna Immobiliare: Licenza Edilizia n.280 del Comune di Napoli del 2 luglio 1966 corrispondente alla pratica edilizia n.176 del 1966, secondo quanto certificato dallo Sportello Unico del Comune di Napoli, variata con Autorizzazione n.346 del 22 agosto 1967.

Si precisa che i dati relativi alla Licenza Edilizia e della variante sono stati rintracciati dalla sottoscritta nell'atto di compravendita del 22 gennaio 1973 Repertorio n.21.840 trascritto il 01.02.1973 ai NN.5124/4505 tra la S.p.A. Moderna Immobiliare e la sig.ra _____, in cui quest'ultima acquistava l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, e confermati dalla Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli, ma non è stato possibile ottenere copia dei titoli sopraccitati data l'interdizione all'accesso dei locali di archivio di Soccavo (Disp. Dirig. N.16 del 08.03.2012 e nota P.G./2013/818363 del 04.11.2013 del servizio archivi e nota successiva del Servizio Patrimonio prot. 260734 del 25.03.2016) come certificato il 12.12.2016 dallo stesso Sportello Unico Edilizia Privata (vedi allegato 9).

Non essendo stata fornita copia del titolo autorizzativo edilizio alla sottoscritta non è stato possibile verificare la corrispondenza tra quanto autorizzato ed il fabbricato edificato.

Pratica di agibilità n.96/1969 anch'essa non fornita in copia alla sottoscritta dalla Sportello Unico Edilizia Privata a causa dell'interdizione all'accesso dei locali di archivio (vedi allegato 9).

Non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie oltre quelle sopraccitate (vedi allegato 9).

Non risultano presentate istanze di condono per l'immobile pignorato così come certificato dallo Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (vedi all.11).

Si specifica per completezza che il "vano aggiunto" all'immobile pignorato e facente parte dell'attuale immobile visionato dalla sottoscritta , identificato catastalmente con il subalterno 102 part.280 foglio 1 Sez. STE del Comune di Napoli , non avendo alcun titolo autorizzativo edilizio per la fusione all'immobile pignorato, rappresenta un accorpamento illecito che, se fosse stato anch'esso oggetto di pignoramento, sarebbe stato sanabile con la richiesta di accertamento di conformità ex-artt.36-37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 come previsto nei casi di illecito edilizio conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della presentazione della domanda .

Tuttavia dal momento che il "vano aggiunto" risulta avere un proprio identificativo catastale, non risultante nel pignoramento oggetto della presente procedura, si ritiene opportuno valutare i costi di ripristino dell'originaria consistenza dell'immobile pignorato scorporandolo: tale operazione prevede la chiusura del varco di accesso esistente tra il vano aggiunto e il locale d'ingresso dell'immobile pignorato ed è valutabile pari a € 1000,00.

F-Formazione dei lotti

L'immobile pignorato costituisce una unità immobiliare autonoma non divisibile costituente un unico Lotto.

G-Valore del bene e costi

Per calcolare il valore dell'immobile si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore dell'immobile mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con l'immobile oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento. In particolare il metodo si applica sulle informazioni

ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell'Agencia delle Entrate, della Borsa Immobiliare Italiana, dell'Osservatorio Gabetti ...

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile da valutare sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Valutazione del bene con il metodo diretto.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'immobile pignorato, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, dalla Borsa Immobiliare Italiana e del Borsinoimmobiliare.it, si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad appartamenti simili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe oscillano tra 2600€/mq e 3600€/mq per le vendite e tra 8€/mq e 11€/mq per le locazioni.

In particolare l'immobile pignorato risulta ubicato in una zona non centrale, in un tessuto di edilizia residenziale di espansione recente, ma risulta ben servito da infrastrutture e da mezzi di trasporto pubblico in quanto sito sul Viale Colli Aminei in prossimità dell'accesso alla Tangenziale di Napoli (Zona Ospedaliera), della fermata metropolitana dei Colli Aminei e di diverse linee di autobus.

L'appartamento gode di una buona luminosità in quanto esposto quasi interamente a sud ed ovest e con un affaccio corrispondente al terzo/quarto piano anche se formalmente ubicato al piano secondo e sul lato ovest affaccia su un'area in parte a verde; solo il locale cucina è esposto ad est ed affaccia sull'area antistante gli accessi del fabbricato. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono molto mediocri mentre quelle interne dell'appartamento sono discrete anche se le finiture ed i materiali sono di tipo economico.

Pertanto per l'immobile pignorato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella presente relazione quali la localizzazione, l'accessibilità, i servizi di zona, la possibilità di parcheggio, l'esposizione, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato nel suo complesso, la tipologia delle finiture, etc. si assume un valore unitario pari a €/mq 2.900,00.

Per il calcolo del valore di mercato si è considerato l'immobile ad esclusione del "vano aggiunto" ovvero con una superficie commerciale pari a 74,6mq. Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile otteniamo il valore di mercato ricercato:

VALORE DI MERCATO €/mq 2.900,00 x 74,6mq = € 216.340,00

Valutazione del bene con il metodo indiretto.

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo (R_n) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Determinazione del reddito annuo lordo

Dalla valutazione della situazione in cui si trova l'immobile analizzato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento) si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili oscilla tra un minimo di €550,00 ed un massimo di €750,00, stimato pari a €650,00. Pertanto si avrà:

$$R_l \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times €650,00 = € 7.800,00$$

Determinazione del reddito annuo netto

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario. Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari € 5.460,00.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 3% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile: posizione dell'unità immobiliare -0,30%, localizzazione dell'immobile -0,20%, caratteristiche tecnologiche e produttive +0,15%.

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto dell'unità immobiliare risulta pari a :

$$V_m = € 206.000,00$$

Valore medio di mercato

Per ottenere il valore medio di mercato dell'immobile si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

$$V_m = \frac{€ 216.340,00 + 206.000,00}{2} = € 211.170,00$$

Adeguamento della stima

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 10% pari a € 21.117,00.

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

oneri per lo scorporo del vano aggiunto all'immobile pignorato valutati pari a €1.000,00;

oneri per allineamento della ditta catastale valutati pari a € 250,00;

oneri condominiali insoluti pari € 1.264,61.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE è pari a € 187.500,00**

CONCLUSIONI

Per l'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva , sulla base di tutte le considerazioni fin qui esposte , la descrizione ed il prezzo a base d'asta sono i seguenti:

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli al Viale Colli Aminei n.491 scala B secondo piano interno 10, identificato al N.C.E.U. con Sez. STE, Foglio 1, Particella 280, sub.36, composto da ingresso, corridoio, due camere con balconi, bagno e cucina con balcone, con superficie utile di mq59 e superficie commerciale di mq 74,6.

Prezzo base di vendita € 187.500,00 .

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 1 marzo 2017

L'Esperto

Arch. Simona Balmas

ALLEGATI:

Scheda riassuntiva Esperto

Allegato 1 - Verbale di accesso

Allegato 2 - Documentazione catastale

- Allegato 3 - Certificazione notarile sostitutiva ed integrativa ed estratto di matrimonio agli atti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Planimetria stato attuale dell'immobile
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Titolo di provenienza
- Allegato 8 - Contratto di locazione
- Allegato 9 - Certificazioni Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli
- Allegato 10 - Certificazione Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale II di Napoli – Ufficio Territoriale di Nola
- Allegato 11 - Certificazione Uff. Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli
- Allegato 12 - Documentazione condominiale
- Allegato 13 - Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio 2° semestre dell'anno 2016 e Quotazioni Borsino Immobiliare febbraio 2017