

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 340/2019

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

GIUDICE ESECUTORE: DR. SSA S. STANZIONE

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Emma Ciampa



PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

-

Creditore intervenuto

-

Debitore esecutato

IMMOBILE PIGNORATO per la quota di 1/1 del diritto di USUFRUTTO

Abitazione in Napoli alla Via Vincenzo Niutta, 7 primo piano.

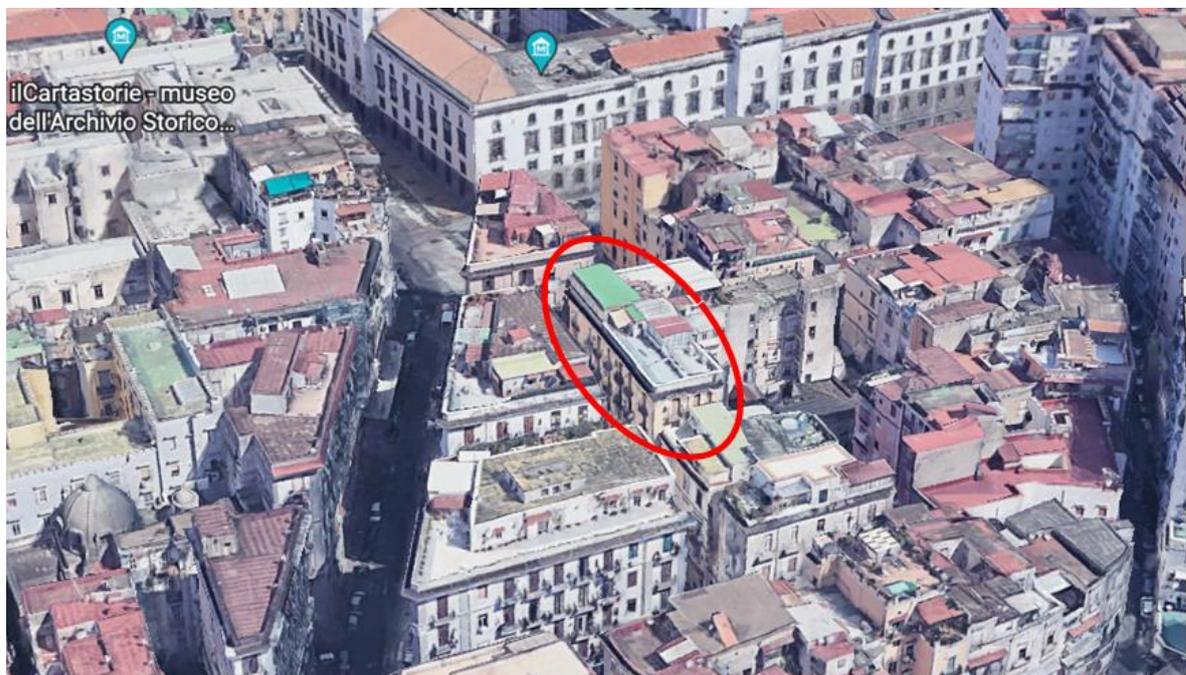


Immagine satellitare con indicazione del fabbricato



Premesso

Con decreto del 01.10.2019, l'ill.mo G.E., dott.ssa Stanzione, nominava la sottoscritta, arch. Emma Ciampa con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe. Nei tempi stabiliti dal G.E. la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

a. – 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. Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile redatta dal Notaio Giuseppe Iervolino, nel quale sono attestate le iscrizioni e trascrizioni, sia a favore che contro, risalenti fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 13.06.2019. Il titolo di provenienza, derivativo, a favore del debitore risalente al 1996 costituisce il primo atto anteventennio (All. 1 – Titolo di Provenienza).

Si è, pertanto, accertata la continuità ventennale delle trascrizioni.

L'immobile oggetto del procedimento risulta intestato a:

- per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;
- per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

Non risulta versato in atti l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con Annotazioni del debitore che è stato acquisito dal custode giudiziario (All. 2 – Estratto di Matrimonio).

Si segnala che nell'atto di provenienza a favore del debitore esecutato, questi dichiara di essere divorziato. Tuttavia, dall'estratto dei registri di matrimonio risulta essere coniugato dal 1983 in regime di comunione legale dei beni e non si evince alcuna annotazione riguardo la suddetta, dichiarata, circostanza.



Formalità pregiudizievoli

- Iscrizione di ipoteca legale del 21.03.2008 ai nn. 10772/2086, per Euro 63.352,68 a garanzia di un capitale di Euro 31.376,34 in favore di _____ e contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.
- Trascrizione di pignoramento del 13.06.2019 ai nn. 16641/12663 presso la Conservatoria di Napoli 1 contr _____ e a favore d _____

Non risultano pignoramenti precedenti, né ulteriori formalità pregiudizievoli.

b. – Identificazione dei beni oggetto della procedura – formazione dei lotti

Il bene oggetto della presente procedura è il seguente:

Quota di 1/1 del diritto di **usufrutto vitalizio dell’abitazione in Napoli, alla Via Vincenzo Niutta n.7, sito al piano 1 e distinto con il numero di interno 2**

DATI CATASTALI ATTUALI

All’attualità l’immobile è identificato al NCEU alla sez. **VIC, fg. 13, part. 572, sub. 6, cat. A/3, cl. 2, z.c. 8, vani 7, rend. € 488,05.**

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VIC	13	572	6	8		A/3	2	7 vani	Totale: 144 m ² Totale escluse aree scoperte*: 141 m ²	Euro 488,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VINCENZO NIUTTA n. 7 piano: 1 interno: 2;										
Notifica	22993/1999		Partita		1244486		Mod.58		-			

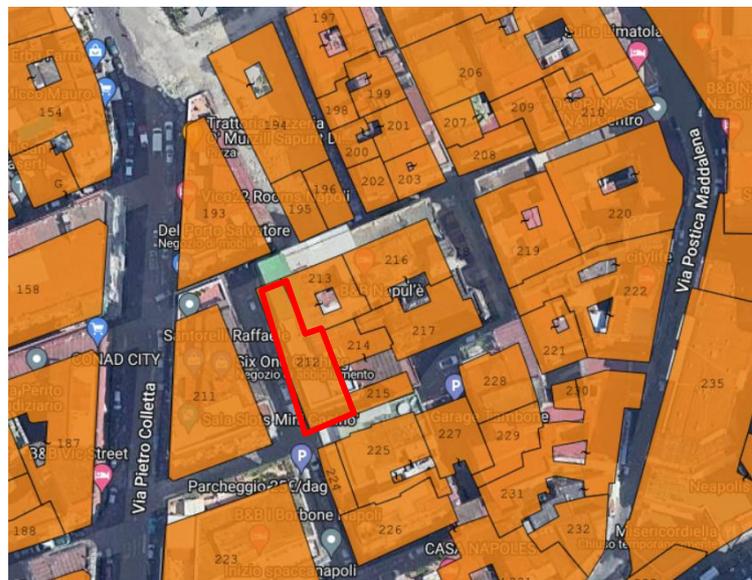
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Sezione - Foglio 106 - Particella 212

Al Mappale terreni correlati (Foglio 106 - Particella 212) la particella risulta correttamente introdotta in mappa, come si evince dal confronto tra la mappa satellitare e la sovrapposizione a quest’ultimo dello stralcio del foglio 106 (All. 3 – Mappa Catastale).





Immagine satellitare con individuazione del fabbricato



Stralcio della mappa foglio catastale terreni foglio 106 con individuazione della particella 212

DATI CATASTALI PREGRESSI

I dati catastali non hanno subito variazioni dal 30.06.1987 (data dell'impianto meccanografico) come si evince dalla visura catastale storica (All. 4 – Visura Storica)

L'appartamento confina a ovest con Via Vincenzo Niutta, a sud con Vico Palazzo Due Porte e a nord con la cassa scale e con immobile di proprietà aliena.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, espropriata per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, essa verrà alienata in un **unico lotto**.



c. – Identificazione dei beni pignorati e dei diritti reali espropriati

I diritti reali espropriati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, corrispondenti all'intera quota del diritto di usufrutto, coincidono a quelli in titolarità al debitore esecutato in virtù di scrittura privata autenticata del 15.11.1996 per Notar Dott. Romano Naschi, con il quale acquistava la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e acquistava la quota di 1/1 del diritto di usufrutto. Il titolo di provenienza costituisce anche il primo atto anteventennio. (All. 1 – Titolo di Provenienza).

L'immobile ricade nel quartiere Vicaria (IV Municipalità), all'interno del tessuto del centro storico di Napoli, adiacente al Castel Capuano ed alla Stazione Centrale di Napoli, in un'area, densamente abitata, caratterizzata dalla presenza degli isolati dell'edilizia residenziale realizzata dall'ampliamento del Piano del Risanamento dell'inizio del 1900.

Il quartiere, ricco di siti di interesse storico-artistico, è dotato, nelle immediate vicinanze, di attrezzature e servizi quali scuole, negozi, banche e dell'ospedale "Santissima Annunziata" ed è ben collegato col resto della città grazie anche alla vicinanza delle due Stazioni della Metropolitana "Garibaldi" a Piazza Garibaldi e "Duomo" al Corso Umberto I.

Il fabbricato, con accesso dal civico 7 di via Vincenzo Niutta, è costituito da 5 piani fuori terra, presenta struttura in muratura portante di tufo, è dotato di ascensore e le facciate sono in discrete condizioni. L'abitazione oggetto del presente procedimento ricade al primo piano, con accesso dalla porta posta a sinistra delle scale e/o dell'ascensore.

In base a quanto rinvenuto dai titoli di provenienza non vi sono pertinenze esclusive.

In base a quanto riferito dall'amministratore p.t. del condominio non vi sono dotazioni condominiali ed il condominio non è dotato di regolamento condominiale (All. 5 – Lettera Amministratore p.t.).

In merito alla gestione delle parti comuni (come desunte all'art. 1117 del c.c.) ci si attiene alle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese generali (Tabella A) e di manutenzione scale. I millesimi di pertinenza del cespite oggetto del procedimento sono i seguenti:

TABELLA A (spese generali) - 139,60/1000;

TABELLA SCALE - 87,86/1000

(All. 6 – Tabelle Millesimali).



L'appartamento si compone di ingresso, 6 vani oltre alla cucina abitabile, due bagni, disimpegno, camere da letto e 5 balconcini di cui tre prospicienti a ovest su Via Vincenzo Niutta e due prospicienti a sud su Vico Palazzo Due Porte.

L'abitazione è dotata di tripla esposizione esposizione a sud, est e ovest. Pertanto risulta sufficientemente luminosa.

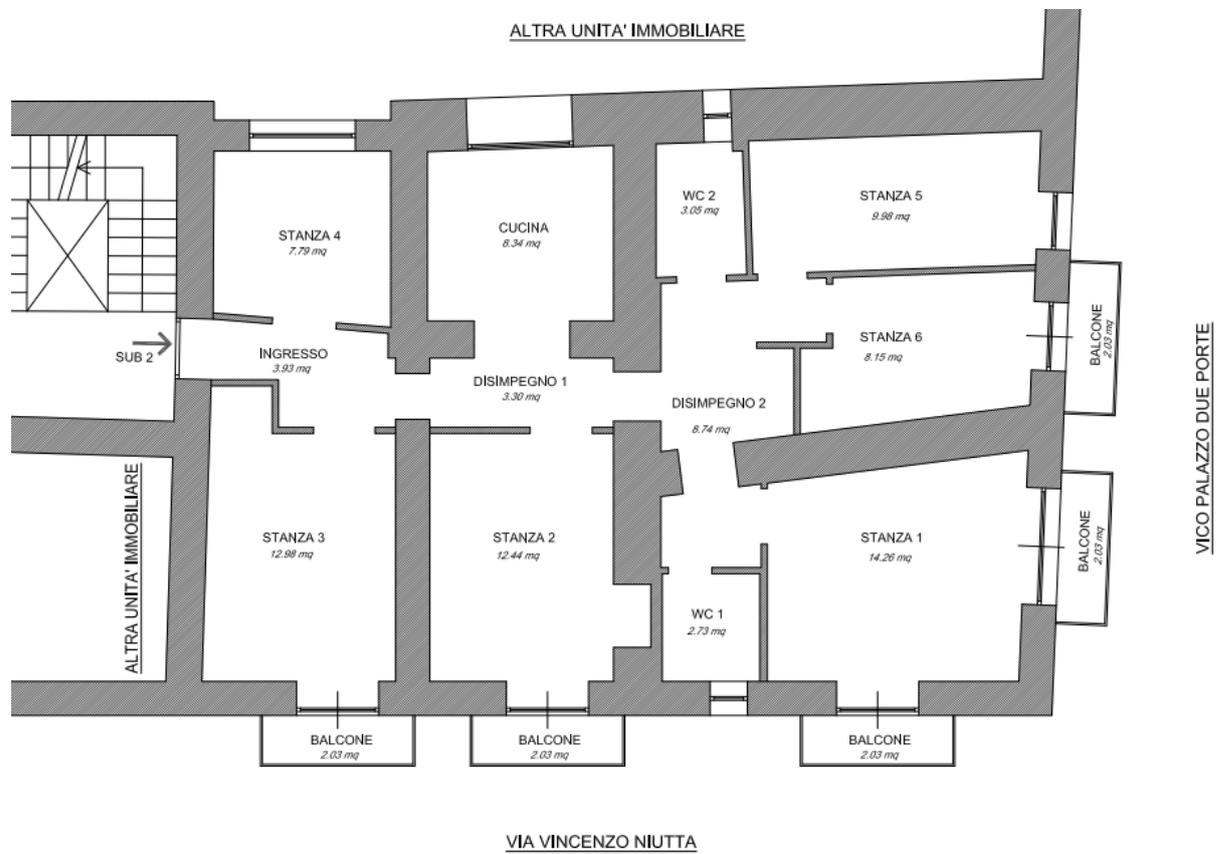
L'immobile all'interno si presenta in cattive condizioni di manutenzione ed è dotato degli impianti elettrico, idro-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo. Quest'ultimo, in base a quanto riferito dall'esecutato, allo stato non sarebbe funzionante a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti nell'immobile ma poichè gli stessi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08 è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza** detta "**DIRI**". La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come impiantista e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI è pari a circa € 1.500,00.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, la superficie calpestabile interna dell'abitazione è pari a circa mq 96,00 esclusi i muri (anche interni). L'altezza tra pavimento e soffitto è pari a m 3,75 ed è pari a m 3,17 fino al controsoffitto. La superficie esterna (balconi) è complessivamente pari a circa 10,00 mq (All. 7 – Planimetria Stato dei Luoghi).



Planimetria stato dei luoghi



VIA VINCENZO NIUTTA, 7 - NAPOLI
PIANO PRIMO, interno n.2

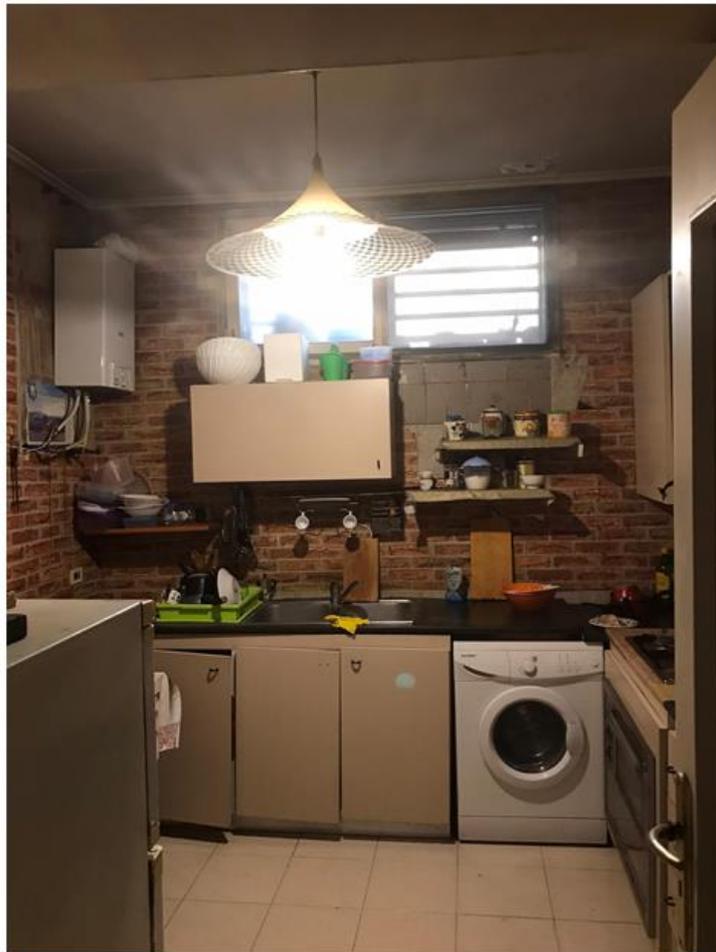


Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative dell'immobile in oggetto tratte dall'allegata e più esaustiva documentazione fotografica (All. 8 – Documentazione fotografica).



Prospetto principale su via Niutta. Si evidenzia l'immobile staggito





Cucina



Stanza 1





Stanza 2



Stanza 3





Stanza 4



WC 1





WC 2



Disimpegno 1. Veduta dall'ingresso



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici scoperte (Ss).

Superficie utile (Su)

Per superficie utile 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. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:

$$\mathbf{Su = mq 141,00}$$

Superfici scoperte (Ss)

La superficie scoperta (Balconi, terrazzi e similari) qualora, come nel caso in esame, le pertinenze in oggetto siano comunicanti con i vani principali va computata nella misura del 30%, fino a mq. 25;

In base ai suddetti criteri, considerando che la superficie del balcone è pari a 10,15 mq si avrà:

$$\mathbf{Ss = 10,15 \times 0,30 = mq 3,05}$$

Superficie commerciale (Sc)

Stante l'assenza di ulteriori pertinenze esclusive, la superficie commerciale sarà data dalla somma delle suddette superfici:

$$Sc = Su + Ss$$

$$\mathbf{Sc = 141,00 + 3,05 = mq 144,05}$$

arrotondata per difetto (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

$$\mathbf{Sc = mq 144,00}$$



LOTTO UNICO

Quota di 1/1 del diritto di usufrutto di abitazione in Napoli alla via Vincenzo Niutta n. 7, primo piano.

L'appartamento confina a ovest con Via Vincenzo Niutta, a sud con Vico Palazzo Due Porte e a nord con la cassa scale e con immobile di proprietà aliena.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. VIC, **fg. 13, part. 572, sub. 6**

Il fabbricato è stato costruito in virtù della legge n. 2892 del 15.01.19885 per il Risanamento di Napoli.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) modifica di infissi esterni;

In merito agli abusi di cui al punto 1) può ottenersi sanatoria ai sensi dell'ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001(CILA in sanatoria)

Gli abusi di cui al punto 2) non sono sanabili, pertanto andranno ripristinati i luoghi conformemente allo stato pregresso.

PREZZO BASE della sola quota pignorata (1/1 del diritto di usufrutto) € 75.000,00

d. – Identificazione catastale dell'immobile

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Si rileva che la planimetria catastale attuale è stata presentata il 12.07.1984. Detta planimetria, mai variata agli atti del catasto, presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi come trattato nel successivo punto h.

e. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà

La quota di 1/1 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato, in virtù di scrittura privata autenticata del 15.11.1996 per Notar Dott. Romano Naschi di Napoli, rep. 18597, trascritta nei R.R.I.I. di Napoli 1 il



21.11.1996 ai nn. 19985/13570, con la quale la società ‘

alienava, col medesimo atto, la quota di 1/1
del diritto di nuda proprietà : (All. 1 – Titolo di Provenienza).

f. – Verifica della regolarità urbanistica del bene e della destinazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Napoli si evince che l’immobile in oggetto ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell’art. 18 della legge 865/71.

La particella in oggetto rientra nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** – che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Detta area è regolamentata dall’art. 26 delle norme di attuazione parte I della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004.

Il fabbricato rientra nelle **unità edilizie di base otto-novecentesche** originarie o di ristrutturazione a blocco, disciplinate dall’art. 92 delle norme di attuazione parte II della Variante al PRG.

L’area in cui ricade l’immobile in esame è assoggettata al **vincolo archeologico** di cui all’art. 58 delle norme di attuazione parte I della Variante al PRG.

Non si rilevano ulteriori vincoli urbanistici e/o geomorfologici.



Stralcio mappa urbanistica. Si evidenzia la particella terreni 212



Si precisa che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, adibita ad abitazione, risulta conforme alla destinazione prevista nella visura catastale (A/3 – Abitazioni di tipo economico) ed è compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

g. – Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e dell'agibilità

Nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici di “Edilizia Privata” del Comune di Napoli, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio riferito al fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto e non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità (All. 9 – Attestazione Edilizia Privata). Considerando che il fabbricato rientra nelle unità edilizia di base otto-novecentesche si desume che sia stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti. Tuttavia rientrando, l'immobile in questione, nel perimetro del centro abitato, ove vigeva l'obbligo di munirsi di titolo edilizio sin dal 1935, è necessario, accertare che sia stato edificato in data antecedente al 1935.

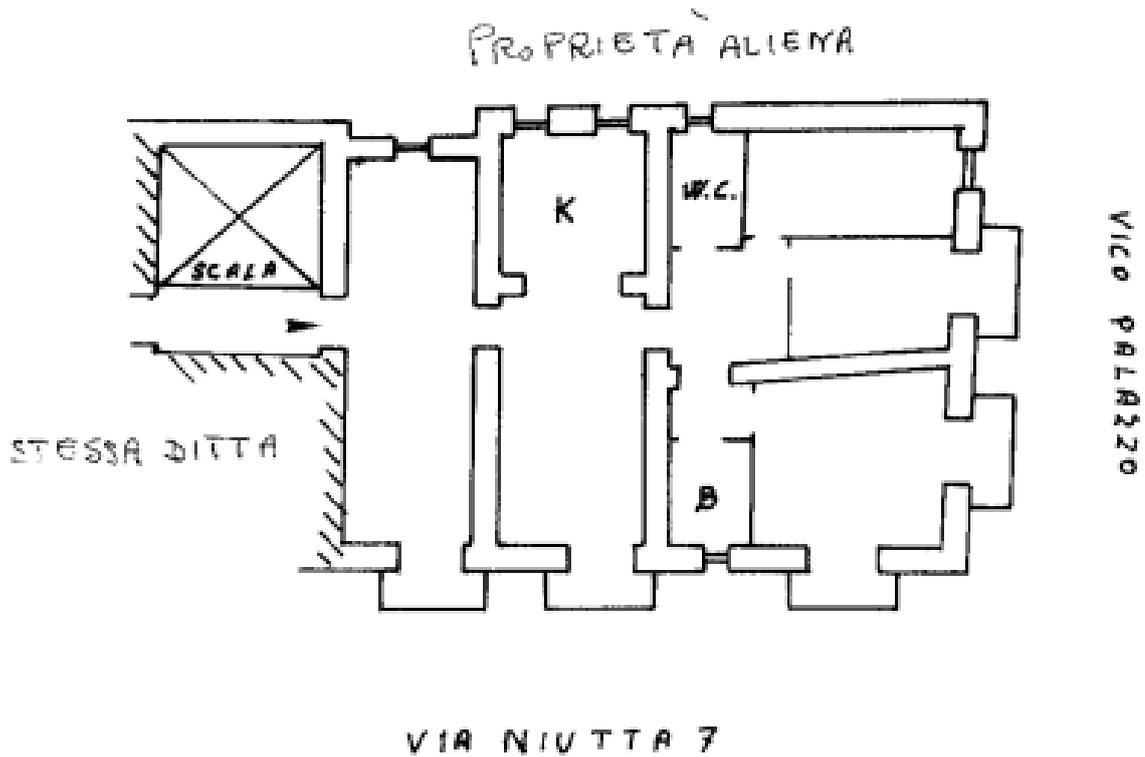
Nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato (All. 1 – Titolo di provenienza), non emergono ulteriori indicazioni in merito al titolo edilizio. Pertanto la scrivente ha esteso le proprie ricerche sui precedenti titoli di provenienza acquisendo l'atto di compravendita del 1979 per Notaio Pasquale Tufano di Napoli (All. 10 – Atto Tufano 1979) e risalendo, infine, all'atto di trasferimento del 1977 per Notaio Renato Capuano di Napoli (All. 11 – Atto Capuano 1977). In quest'ultimo atto si evince che il fabbricato è stato costruito in virtù della legge n. 2892 del 15.01.1985 per il Risanamento di Napoli.

Pertanto, pur mancando la documentazione della pratica edilizia autorizzativa, si può certamente affermare che il fabbricato è stato legittimamente edificato.

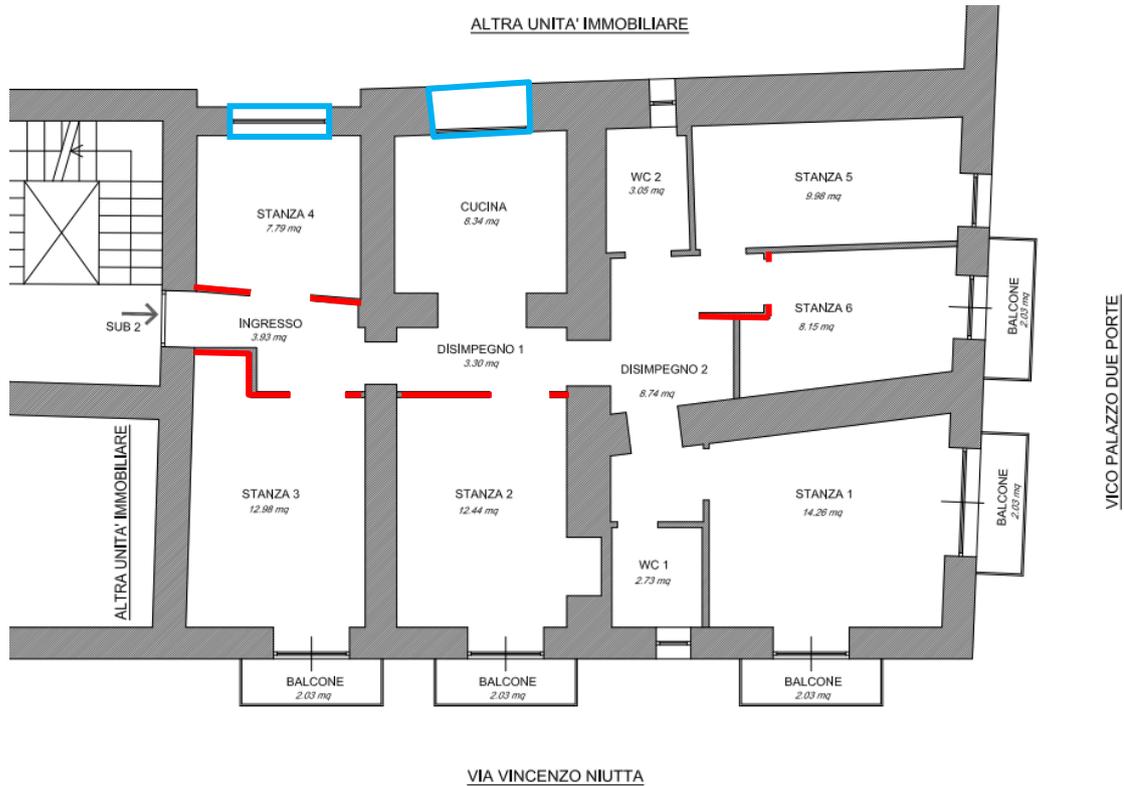
Dal confronto tra la planimetria catastale originaria presentata il 12.07.1984 e lo stato attuale dei luoghi, si riscontrano difformità riferite alla distribuzione degli spazi interni e agli infissi esterni posti in corrispondenza della cucina e della stanza 4 come si evince dai due suddetti grafici riportati di seguito (All. 12 – Planimetria Catastale, All. 7 – Planimetria Stato dei luoghi).



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



Differmità evidenziate:

- Nuovi tramezzi
- Differmità degli infissi esterni



Le restanti difformità (diverso allineamento dell'ingresso rispetto al disimpegno, lo spessore delle mura ecc.) si ritiene siano da ascrivere ad imprecisioni della rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Si precisa che la scrivente, in seguito alla riassunzione della procedura ha effettuato un terzo accesso in data 13.05.2022 per verificare eventuali modifiche dello stato dei luoghi che, all'esito del suddetto sopralluogo, risultava sostanzialmente invariato (All. 18 – Verbale di III accesso).

h. – Verificare la sanabilità degli abusi

Per le suddette difformità non è stata inoltrata presso gli uffici del Comune apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i (All. 13 – Attestazione Municipalità).

Non sono state rinvenute pratiche di condono nè di contenzioso amministrativo presso gli uffici condono e antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 14 – Attestazione Ufficio Condono, All. 15 – Attestazione Ufficio Antiabusivismo).

Tuttavia, gli abusi, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, rientrano nei casi di interventi conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente ma realizzati in assenza di titolo.

In dettaglio le variazioni riscontrate, rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Al fine di sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori, bisognerà inoltrare all'ufficio tecnico comunale apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche e istruttorie. I costi per ottenere il permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento dell'oblazione ammontano complessivamente a circa € **2.000,00**.

L'abuso riferito alla modifica dei due infissi esterni della cucina e della stanza 4, entrambi prospicienti ad est, comportando una modifica del prospetto, non è sanabile in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia. In questo caso è necessario ripristinare i luoghi. I costi per le suddette opere comprensivi della rimozione e rifacimento degli infissi esterni conformemente allo status quo ante - desumibile dalla planimetria catastale nonchè dal prospetto del fabbricato - del rifacimento della muratura, di tutte le opere murarie di finitura interne ed esterne e degli oneri tecnici si stimano pari a circa € **1.500,00**.



Successivamente si dovrà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni ed errata rappresentazione grafica.

I costi per la suddetta pratica catastale, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00.

i. – Verifica dell'esistenza della A.P.E.

Non è stato rinvenuto l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € 200,00 circa.

j. – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

L'immobile, in base a quanto dichiarato dal debitore nel corso dei primi due accessi (All. 17 – Verbali di I e II Accesso), risulta locato a sei diversi soggetti, tutti di nazionalità non italiana. Ognuno occupa una delle sei camere per il prezzo pattuito di Euro 100,00 mensili per ciascuna stanza, con condivisione delle aree comuni (ingresso, cucina e bagni).

In base alla documentazione acquisita dal custode giudiziario risulta che tre dei sei soggetti sono privi di qualsivoglia titolo e, in riferimento ai restanti inquilini, un solo contratto sarebbe opponibile alla procedura essendo l'unico registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento avvenuta il 10.04.2019.

k. – Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

In base a quanto riferito dall'amministratore p.t. del condominio allo stato sussistono oneri condominiali insoluti oggetto di domanda monitoria affidata a legale del condominio per circa € 7.000,00. Tuttavia non sono state fornite indicazioni sulle annualità di riferimento delle suddette morosità.

Non esistono pesi o limitazioni all'uso della cosa comune.

(All. 5 – Lettera Amministratore p.t.)



l. – Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

m. - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

n – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici o condominiali gravanti sui beni pignorati

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali **quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.**

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

- Costo per l'ottenimento del permesso in sanatoria in riferimento agli abusi sanabili rilevati, pari complessivamente a € **2.000,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per il ripristino dei luoghi in riferimento ai rilevati abusi non sanabili, pari complessivamente a € **1.500,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali pari a € **300,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari a € **1.500,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione



del prezzo a base d'asta.

- Costo per l'ottenimento dell'A.P.E. si pari a € 200,00 circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Gli oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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

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

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

Allo stato non si rilevano ulteriori formalità, pesi o limitazioni d'uso e/o vincoli di natura condominiale nè ulteriori vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

o. – Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

In base a quanto riferito dall'amministratore p.t. dei due condomini le spese condominiali ordinarie sono pari a € 674,10 annue.

Nell'anno 2018 sono stati deliberati ed eseguiti lavori straordinari al terrazzo di copertura. Per la quota relativa al cespite staggito, l'esecutato si è obbligato direttamente nei confronti della ditta esecutrice liberando il Condominio come da transazione che si allega (All. 16 – Transazione Debitore).

Oltre alla domanda monitoria per una morosità condominiale di circa € 7.000,00 non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari di natura condominiale (All. 5 – Lettera Amministratore p.t.).



Non si rilevano ulteriori spese di gestione e/o ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite in oggetto.

p. - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

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

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore, ossia andranno 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.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **1.550,00 € / mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili adibiti ad abitazioni economiche in quella zona nel secondo semestre 2021). Tali valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile in esame.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE**

Codice zona: **B8**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2700	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L

Coefficienti correttivi

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.

Nel caso in esame l'unico fattore che incide sulle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame è lo stato di conservazione:

- K_1 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame l'immobile è da ristrutturare, pertanto si assume il fattore decrementativo: $K_1 = 0,85$

$$K_{TOT} = K_1 = 1,125$$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

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

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 1550,00 \times 0,85 \times 144 = \text{€ } 189.720,00 \text{ che si approssima a € } \mathbf{190.000,00}$$

Pertanto il valore di mercato unitario (V_u) dell'immobile espresso in €/mq sarà:

$$V_u = 190.000,00/144 = 1.319,44 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi, per gli aggiornamenti catastali, per l'ottenimento dei certificati di conformità degli impianti e per l'attestato di prestazione energetica come determinati al paragrafo "n". Inoltre, per le peculiarità delle vendite in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.

Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10 % del valore di mercato.

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

$$P = V_m - C - 10 \% = (\text{€ } 190.000,00 - \text{€ } 5.500,00) - 10 \% = \text{€ } 166.050,00$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a **€ 166.000,00**.

Non sussistono 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 (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = P/S_c = \text{€ } 166.000,00/144 \text{ mq} = \mathbf{1.152,78 \text{ €/mq}}$$



q. - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Tenuto conto che il lotto in esame è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto vitalizio, di seguito si calcolerà il valore di mercato dell'usufrutto ($V_{m.u.}$), nonché il prezzo da porre a base d'asta, della sola quota pignorata.

Con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (GU n.309 del 30-12-2021) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022.

Di seguito si riporta la suddetta tabella aggiornata.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
al tasso di interesse dell' 1,25%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	76	95,00	5,00
da 21 a 30	72	90,00	10,00
da 31 a 40	68	85,00	15,00
da 41 a 45	64	80,00	20,00
da 46 a 50	60	75,00	25,00
da 51 a 53	56	70,00	30,00
da 54 a 56	52	65,00	35,00
da 57 a 60	48	60,00	40,00
da 61 a 63	44	55,00	45,00
da 64 a 66	40	50,00	50,00
da 67 a 69	36	45,00	55,00
da 70 a 72	32	40,00	60,00
da 73 a 75	28	35,00	65,00
da 76 a 78	24	30,00	70,00
da 79 a 82	20	25,00	75,00
da 83 a 86	16	20,00	80,00
da 87 a 92	12	15,00	85,00
da 93 a 99	8	10,00	90,00

Nel caso in specie il debitore esecutato, usufruttuario dell'immobile, è nato il 18/09/1955, pertanto il valore di mercato dell'usufrutto nel corrente anno 2022 sarà pari al 45% del valore di mercato della piena ed intera proprietà come sopra calcolato:



Valore di mercato dell'usufrutto

$$V_U = V_m \times 0,45$$

$$V_U = 190.000,00 \times 0,45 = 85.500,00 \text{ che si può approssimare per eccesso a € } \mathbf{86.000,00}$$

Di seguito, con analogo criterio, si calcola il prezzo da porre a base d'asta per la vendita della sola quota di usufrutto:

Prezzo a base d'asta dell'usufrutto

$$P_U = P \times 0,45$$

$$P_U = 166.000,00 \times 0,45 = 74.700,00 \text{ che si può approssimare per eccesso a € } \mathbf{75.000,00}$$

r. – Acquisizione delle certificazioni di stato civile degli esecutati

Dall'estratto dai registri di matrimonio si evince che il debitore ha contratto matrimonio in data 3.12.1983 in regime di comunione legale dei beni (All. 2 – Estratto di Matrimonio).

s. – Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

Non è stata riscontrata la pendenza di ulteriori procedure esecutive per l'immobile oggetto del presente procedimento.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato della **piena ed intera proprietà** dell'immobile oggetto di pignoramento che risulta pari a circa € 190.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **166.000,00**.

Si è calcolato altresì il valore di mercato della sola quota pignorata equivalente al **diritto di 1/1 dell'usufrutto vitalizio** che risulta pari a circa € 86.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **75.000,00**.

Previo deposito telematico si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al debitore al creditore procedente, al creditore intervenuto nonché al nominato custode giudiziario (All. 19 - Ricevute Pec).



Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 09.09.2022

*L'esperto stimatore
Arch. Emma Ciampa
(firma digitale)*

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 - Titolo di Provenienza
- All. 2 - Estratto Matrimonio
- All. 3 - Mappa Catastale
- All. 4 - Visura Storica
- All. 5 - Lettera Amministratore p.t.
- All. 6 - Tabelle Millesimali
- All. 7 - Planimetria Stato dei Luoghi
- All. 8 - Documentazione fotografica
- All. 9 - Attestazione Edilizia Privata
- All. 10 - Atto Tufano 1979
- All. 11 - Atto Capuano 1977
- All. 12 - Planimetria Catastale
- All. 13 - Attestazione Municipalità
- All. 14 - Attestazione Condono
- All. 15 - Attestazione Antiabusivismo
- All. 16 - Transazione Debitore
- All. 17 - Verbali di I e II Accesso
- All. 18 - Verbale di III Accesso
- All. 19 - Ricevute PEC
- All. 20 - Spese Diritti Segreteria Edilizia Privata

