arch. Emanuela ACCARINO

e-mail: architetto.accarino@gmail.com
PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it
C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli
Cell. +39 338 9965414

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile Quinta

Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. **587/2015**

G.E. dott. **CICCARELLI** Mario

[redacted]

contro

[redacted] + [redacted]

Relazione tecnica estimativa

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	2
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	2
3.	PREMESSA	2
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	3
5.1	QUESITO A	4
5.2	QUESITO B	5
5.3	QUESITO B	9
5.4	QUESITO C	11
5.5	QUESITO D	12
5.6	QUESITO E	13
5.7	QUESITO F	15
5.8	QUESITO G	16
6.	NOTE DI PARTE	22
7.	CONCLUSIONI	23

ALLEGATI

1. MANDATO
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. ESTRATTO CATASTALE STORICO
4. PLANIMETRIA CATASTALE
5. ATTO DI COMPRAVENDITA
6. CERTIFICATO NEGATIVO DI MATRIMONIO ED ESTRATTO DI MATRIMONIO DEGLI ESECUTATI
7. ESTRATTO DI MAPPA
8. PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI
9. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA
10. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI OCMPRAVENDITA
11. NOTA DI TRASCRIZIONE DEL TITOLO ANTE VENTENNIO
12. NOTA DI TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO PRECEDENTE
13. SOVRAPPOSIZIONE GRAFICO CATASTALE CON PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI
14. CONTRATTO DI LOCAZIONE
15. ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'IMMOBILE
16. ESITO ISTANZA VERIFICA ESISTENZA PRATICHE CONDONO
17. ESITO ISTANZA VERIFICA ESISTENZA PRATICHE DIA

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- [redacted] con sede legale in Roma alla Via [redacted] e Direzione Generale in Milano alla [redacted], C.F. e P.IVA: [redacted], rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli al [redacted].

Debitori esecutati

- Sig. [redacted], nato a Napoli il [redacted], C.F. [redacted], residente in Napoli al [redacted] n. 12;
- Sig.ra [redacted], nata a Napoli il [redacted], C.F. [redacted], residente in Caivano (NA) alla [redacted].

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Appartamento sito in **Napoli** alla **Via Forcella n. 26**
posto al quarto piano, composto di quattro vani ed accessori.

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli n. 12312, nominata *esperto stimatore* in data 16/01/2019 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla [redacted]. contro i Sigg. [redacted] e [redacted], è in grado

e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.
In data 18/01/2018 la sottoscritta ha eseguito telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice dott. Ciccarelli le affidava il mandato che si allega.

(*All. 1: Mandato*)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni presso i Pubblici Uffici di Napoli, quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile, Agenzia delle Entrate e Comune di Napoli – Ufficio Condono, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.
In data 08/02/2019 la scrivente effettuava il sopralluogo sull'immobile *de quo* unitamente al nominato custode del compendio pignorato dott. Massimo Di Pietro. Si eseguivano i necessari accertamenti e rilievi tecnici e fotografici.

(*All. 2: Verbale di sopralluogo*)

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.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.
La certificazione notarile redatta dal Notaio Morosini è corredata di visura catastale storica dell'immobile pignorato, eseguita in data 10/11/2015.
La scrivente ha reperito, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'unica planimetria catastale del cespite in oggetto (risalente al 1939) ed una visura storica più aggiornata.

(*All. 3: Estratto catastale storico; All. 4: Planimetria catastale)*

Nella certificazione notarile viene precisata la storia ventennale del cespite in questione. Il pignoramento risulta trascritto in data 17/09/2015. Il primo titolo anteriore al ventennio che precede detta trascrizione risale al 1970. Trattasi di un atto di compravendita, registrato a Napoli il 21/01/1970 al n. 1276 e trascritto in data 04/02/1970 ai nn. 4403/3240.
La scrivente lo visiona presso l'Archivio Notarile di Napoli.
Acquisisce, altresì, copia dell'atto di compravendita per Notaio Covino Fiorella del 27/01/2011, rep. 84412, trascritto in data 23/02/2011 ai nn. 4986/3529, con il quale gli esecutati acquistano la piena proprietà, in parti uguali ed indivise, del cespite oggetto di pignoramento.

(*All. 5: Atto di compravendita)*

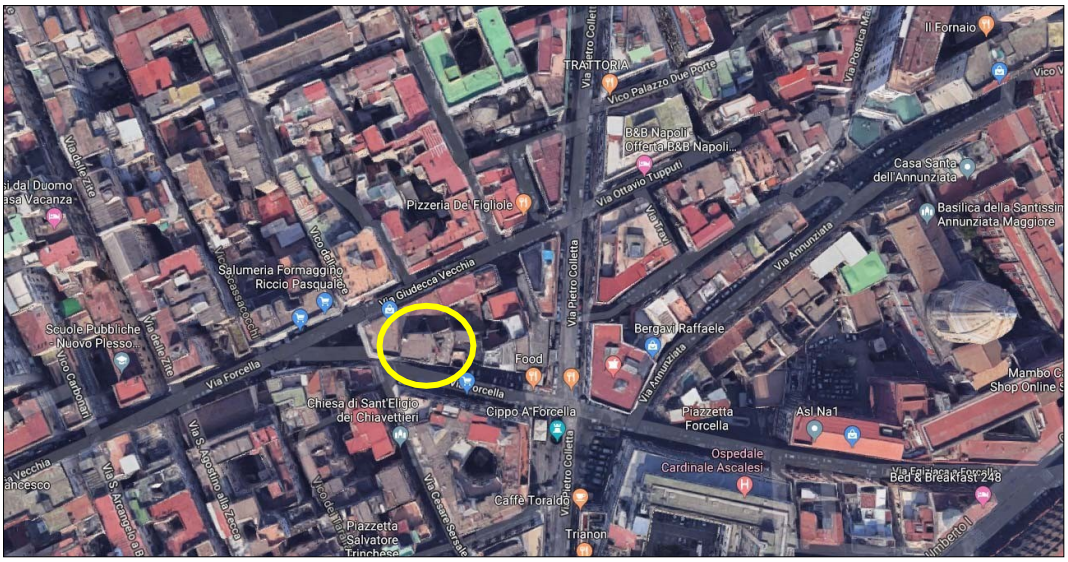
Agli atti si rinviene il certificato di stato civile dell'esecutato Sig. [redacted], il quale, alla data del 01/06/2018 risulta celibe. Si riscontra, altresì, l'estratto di matrimonio della Sig.ra [redacted], che, alla data del 01/06/2018 risulta coniugata con il Sig. [redacted], con il quale ha contratto matrimonio in data 01/03/1993, scegliendo il regime della separazione dei beni. Pertanto, si deduce che alla data di acquisto del cespite oggetto della presente perizia, la Sig.ra [redacted] era già coniugata in regime di separazione. Tale informazione si evince altresì, dalla certificazione notarile.
La scrivente ha ritenuto necessario ripetere dette indagini, reperendo presso il Comune di Napoli la stessa documentazione aggiornata alla data 02/08/2019. Rispetto alle precedenti risultanze, non si riscontrano variazioni.

(*All. 6: Certificato negativo di matrimonio ed estratto di matrimonio degli esecutati)*

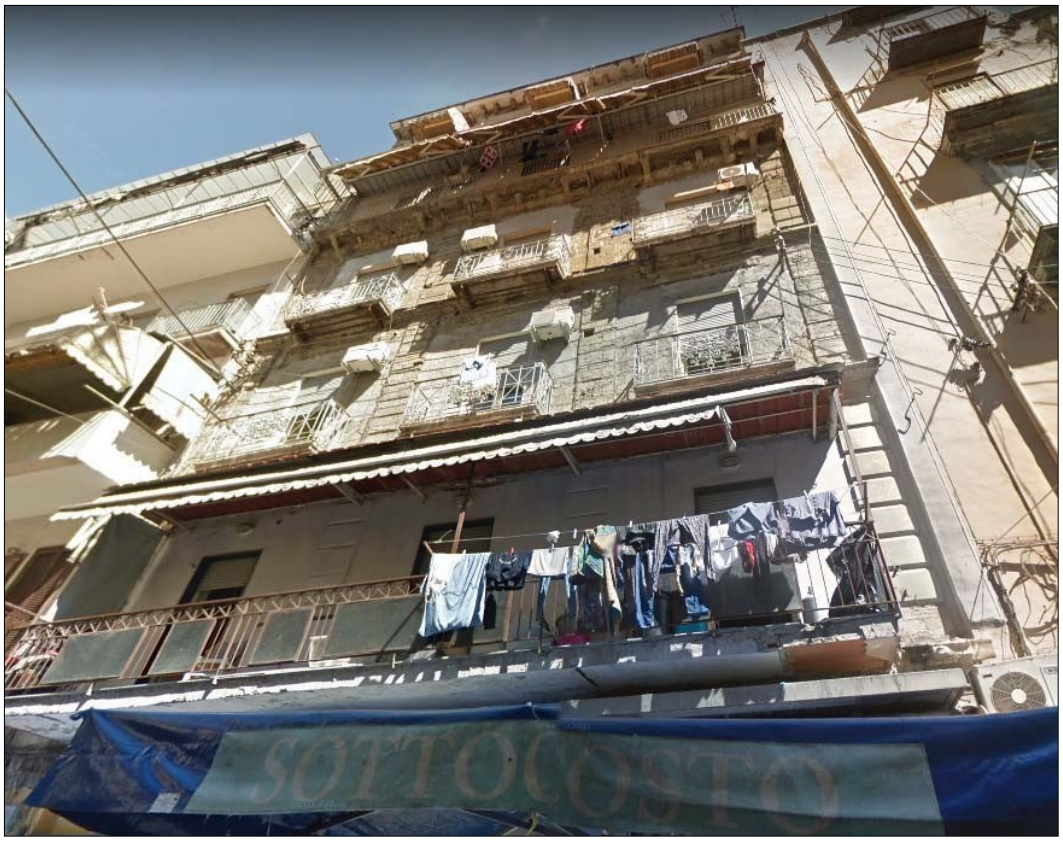
5.2 QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato ricade nel comune di Napoli, nel quartiere Vasto, nel centro antico della città. Trattasi di un edificio a corte, di base pre-ottocentesca, il cui ingresso avviene da Via Forcella, dal civico 26. Esso è posto in aderenza ad altri fabbricati.
L'area in cui esso ricade è ben servita dai mezzi pubblici: sono presenti due linee della metropolitana, la vicina stazione Napoli Centrale e Circumvesuviana, bus e tram di linea. Il territorio è altresì servito dall'uscita Corso Malta della tangenziale est-ovest.
Il quartiere Vicaria, meglio conosciuto come Vasto, è nato dopo il Risanamento, con l'attuazione delle leggi che prevedevano un'espansione verso la zona orientale: le abitazioni sono prevalentemente di carattere popolare e sono state realizzate dalla Società del Risanamento, dalle cooperative dei ferrovieri e da privati. Ai piani terra sono ubicate le unità immobiliari destinate al commercio.



L'edificio in questione, in muratura portante, è costituito da un piano terra (ove sono ubicate le attività commerciali), e da cinque piani fuori terra, a destinazione residenziale.



Esternamente, il fabbricato si presenta rifinito con pittura, ed in scarso stato di manutenzione. Esso ricade sulla particella 267 del foglio 106 del Catasto Terreni.

(*All. 7: Estratto di mappa)*

I dati attuali dell'immobile, ovvero Comune, via, numero civico e piano, sono congruenti con quelli indicati nella certificazione notarile, nei titoli di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Per quanto attiene i dati catastali, quelli che attualmente identificano il bene sono: Comune di Napoli, sez. VIC, fl. 13, part. 455, sub. 22, cat. A/4, cl. 6, vani 5, r.c. € 232,41. Essi sono conformi a quanto risultante dalla documentazione agli atti.

Non si rilevano difformità in ordine ai confini dell'immobile dalla scrivente appurati con quelli descritti nel titolo di acquisto e nella planimetria catastale.

Varcato il portone di ingresso, in legno, del civico 26, ci si immette nel vano scala del fabbricato. Salendo al quarto piano, sulla sinistra è posizionato l'ingresso all'appartamento in questione. Questo confina, a nord con il vano scala e con il cortile condominiale, ad est con altra unità immobiliare ricadente sulla particella 273, a sud con Via Forcella, ad ovest con altra unità immobiliare e con vano scala.

L'immobile in esame è un appartamento di medie dimensioni (circa 75 mq), sviluppato su di un solo livello. Si presenta in buono stato di manutenzione.
Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.
(*All. 8: Planimetria dello stato dei luoghi; All. 9: Rappresentazione fotografica)*

La porta di ingresso immette nel corridoio, il quale separa, le due camere da letto e la cucina (tutte comunicanti con l'unico balcone che dà su Via Forcella) poste sulla destra, dai due bagni adiacenti (dotati di finestra con affaccio sul cortile interno) posti sulla sinistra. Frontalmente al corridoio, un vano adibito a ripostiglio, anch'esso dotato di finestra.
I vari ambienti sono controsoffittati e presentano una copertura piana, con altezza interna utile di circa 3,25 m, la quale verosimilmente raggiunge i 3,50 m all'estradosso del solaio.
Le pareti divisorie interne e perimetrali dell'appartamento sono spesse tra i 50 ed i 60 cm, ad eccezione dei tramezzi che separano il corridoio dai vari ambienti, che misurano circa 10 cm.
Le porte interne sono in legno misto a vetro. La porta di ingresso è blindata. Gli infissi, in alluminio anodizzato.

Le **finiture** sono di discreta qualità. La cucina, il corridoio e le due camere da letto presentano pareti rivestite con carta da parato. Il ripostiglio è rifinito con pittura di colore salmone. I due bagni presentano le pareti parzialmente rivestite di piastrelle, la restante parte è rifinita con pittura bianca. Tutti i soffitti sono trattati con pittura bianca.

La **pavimentazione** è unica per l'intero appartamento, rappresentata da piastrelle di medio formato di colore chiaro, ad eccezione dei bagni che presentano piastrelle più piccole, coordinate con quelle del rivestimento, di colore rosa. Il balcone presenta a pavimento piastrelle di piccolo formato, mentre le pareti sono rivestite fino all'altezza di circa un metro con piastrelle posate a cardamone bianche, la restante parte trattata con pittura bianca.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *citofonico*
- *condizionatori*

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Camera da letto L1	Sup.	11,48 mq
▪ Cucina	Sup.	15,94 mq
▪ Camera da letto L2	Sup.	14,22 mq
▪ Bagno WC1	Sup.	5,08 mq
▪ Bagno WC2	Sup.	9,66 mq
▪ Corridoio	Sup.	12,06 mq
▪ Ripostiglio	Sup.	5,80 mq
▪ Balcone	Sup.	7,24 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	**74,24** mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	**7,24** mq

Superficie commerciale appartamento	Sup.	**94,51 mq**
Superficie omogeneizzata del balcone (30%)	Sup.	**2,17 mq**
SUPERFICIE COMMERCIALE totale	Sup.	**96,68 mq**

Per ***superficie netta*** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per ***superficie commerciale***, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo

di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare*, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coni vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

La superficie commerciale rinvenuta è pressoché identica a quella riportata nella visura catastale. La difformità la si riscontra nella superficie non residenziale, ovvero quella relativa al balcone, la quale è leggermente superiore a quella citata in visura, poiché all'attualità il balcone risulta ampliato rispetto a quello del grafico catastale.

5.3 QUESITO B

Identificazione pregressa dei beni.

La descrizione del bene pignorato è stata confrontata con quella risultante agli atti, ovvero presente nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nei titoli di proprietà, nella certificazione notarile. Non si riscontrano incongruenze. Dovunque, la descrizione è la seguente:

> *"Appartamento facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Forcella n. 26, ubicato al quarto piano, posto a sinistra salendo e composto di cinque vani catastali, censito nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. VIC, fl. 13, part. 455, sub. 22, Via Forcella n. 26, p. 4, z.c. 8, cat. A/4, cl. 6, vani 5, r.c. € 232,41".*
> (*All. 10: Nota di trascrizione dell'atto di compravendita)*

La visura catastale analizza un periodo che va dall'attualità fino all'impianto, ovvero fino al 1987. In tale periodo non risultano verificate variazioni dei dati catastali.
Ma non ricoprendo tale indagine il periodo fino al primo titolo ante ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, la scrivente ha ritenuto opportuno visionare l'atto di

compravendita del 1970 per Notaio Giovanni Zecchino. In esso il cespite oggetto di trasferimento, viene così descritto:

> *"Quartino al quarto piano in Napoli alla Via Forcella n. 26, posto a sinistra salendo e composto di tre vani, uno stanzino e accessori, confinante da un lato con la detta Via Forcella, da un altro con proprietà [redacted], dal terzo lato col cortile e dal quarto lato con proprietà [redacted], riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 19316 in testa ancora a [redacted] e [redacted], proprietari per 1/2 ciascuno e [redacted], usufruttuario per 1/3, con le seguenti indicazioni: sez. VIC, fl. 13, part. 455, sub. 22, Via Forcella n. 26, p. 4, cat. A/4, cl. 6, vani 5, r.c. £ 1840".*
> (*All. 11: Nota di trascrizione del titolo ante ventennio)*

Pertanto, si può appurare che non si rilevano difformità in ordine ai dati catastali atti ad identificare il cespite in questione, sin da quelli presenti nel titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che si rinviene un precedente pignoramento (all'attualità procedura estinta) che ha per oggetto il cespite della presente perizia, identificato nella nota di trascrizione così come segue:

> *"Abitazione in Napoli alla Via Forcella n. 26, posta al quarto piano, riportata nel N.C.E.U. di Napoli al fl. 13, part. 455, sub. 22, vani 5".*

Non viene precisata la sezione VIC catastale, ma dagli altri dati riportati si intuisce che trattasi del medesimo immobile che oggi è oggetto di pignoramento.

(*All. 12: Nota di trascrizione di altro pignoramento precedente)*

La planimetria dello stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Si rinviene all'accesso un vano (ripostiglio) che nella planimetria catastale non si riscontra. Risulta, altresì, variata, la configurazione del bagno WC1.

In origine, l'immobile era dotato di tre piccoli balconi, posti in corrispondenza dei tre vani che affacciano su Via Forcella. All'attualità si rinviene un unico balcone, che ingloba i precedenti, ampliandoli.

(*All. 13: Sovrapposizione grafico catastale con planimetria dello stato dei luoghi)*

Per sanare le difformità appena descritte, si prevede: un costo di circa 2.000 euro per il ripristino dei balconi, comprensivo dello smaltimento, mentre per legittimare le opere che

hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, è necessario prevedere un accertamento di conformità (pratica CILA in sanatoria) il cui costo si aggira intorno ai 1.500 euro. Successivamente sarà necessario l'aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo si stima in 350,00 euro.
In sintesi, il costo presunto per sanare le difformità riscontrate, si stima in 3.850,00 euro.

5.4 QUESITO C

Stato di possesso.

L'immobile pignorato è occupato dal Sig. [redacted] e dal suo nucleo familiare. Detta occupazione è legittimata da un contratto di locazione che la scrivente ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate. La locazione ha avuto inizio il 07/02/2009, per un periodo di quattro anni ovvero fino al 07/01/2013. Tale durata, si legge nel contratto, viene protratta automaticamente per ulteriori quattro anni (ovvero fino al 07/12/2016 e successivamente fino al 07/11/2020) salvo che il locatore non abbia comunicato a mezzo raccomandata al conduttore la propria intenzione di recedere dal contratto, comunicazione che, per quanto riferito dal conduttore, non gli è mai stata recapitata.
Nel contratto di locazione viene pattuito il prezzo della locazione pari ad euro 200,00 mensili. A parere della scrivente, detto canone non è congruo, in quanto si stima un corrispettivo pari a 400,00 euro.

(*All. 14: Contratto di locazione)*

5.5 QUESITO D

Esistenza formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Alla data del 01/08/2019 la scrivente ha eseguito ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento. Si riscontra l'esistenza di un altro atto di pignoramento, a carico del Sig. [redacted] (precedente proprietario dell'immobile oggetto della presente perizia), trascritto in data 15/02/2010.

(*All. 15: Ispezione ipotecaria sull'immobile)*

Si evidenzia che già nell'atto di compravendita del 2011 per Notaio Fiorella Covino, che ha per oggetto il trasferimento del cespite in questione, tra [redacted] (venditore) e [redacted] e [redacted] (acquirenti), all'art. 7 – garanzie, viene precisato che il 30/10/2006 viene trascritta ipoteca ai nn. 48309/18865 a favore della [redacted] S.p.A., a garanzia di mutuo e conseguente trascrizione di pignoramento immobiliare del 15/02/2010, ai nn. 4225/2652, emesso dal Tribunale di Napoli in data 08/12/2009, a favore della [redacted] S.p.A.. Detta ipoteca verrà estinta con parte del ricavando mutuo; in conseguenza di detta estinzione, la parte venditrice si attiverà perché le formalità pregiudizievoli vengano annotate di totale cancellazione entro e non oltre dodici mesi dalla sottoscrizione del presente atto.
Ad oggi, non risulta ancora cancellata l'ipoteca che ha generato il pignoramento.
La scrivente si è recata presso il Tribunale di Napoli per acquisire informazioni in merito. La procedura esecutiva R.G.E. 196/2010, promossa dalla [redacted]. e contro [redacted], risulta dichiarata improcedibile in data 10/02/2012 per difetto di titolo esecutivo e per difetto legittimazione società istante.

Non si riscontrano altre formalità.

Per il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato, non esiste l'amministratore di condominio, come riferisce all'accesso l'occupante Sig. [redacted]. Lo stesso non fornisce informazioni in merito all'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione né relativamente ad eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

L'area in cui ricade il fabbricato è sottoposta a vincolo di interesse archeologico.

Gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente nel contesto della procedura sono:

- Vincolo di interesse archeologico sull'area in cui ricade il fabbricato.

Gli oneri ed i vincoli che verranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti immobili;
- Difformità urbanistico-edilizie: per legittimare gli interventi eseguiti che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, e per ripristinare lo stato dei luoghi, alterato a seguito dell'ampliamento del balcone, si prevede un costo di 3.500,00 €, che andrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Difformità catastali: per l'aggiornamento della planimetria catastale sarà necessario presentare DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in 350,00 €, che andrà detratto dal prezzo base d'asta.

5.6 QUESITOE

Regolarità edilizia ed urbanistica.

Come si evince dall'atto di compravendita del 09/09/1952, dalla scrivente visionato presso l'Archivio Notarile di Napoli, l'immobile oggetto della presente perizia è stato acquistato dalla Sig.ra [redacted] dalla società pel [redacted].
Da indagini esperite si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile è di impianto pre-ottocentesco, pertanto la sua costruzione è stata iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. In particolare, esso risulta essere stato edificato in applicazione della L. 2892 del 15/01/1885. Si precisa altresì che la planimetria catastale dell'immobile in questione risulta essere stata presentata il 31/12/1939, pertanto, a tale data sicuramente il fabbricato era stato già ultimato. Si conclude affermando che l'edificio risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

La destinazione d'uso dell'immobile pignorato è *abitazione ordinaria*, ed è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'intervento realizzato che ha comportato l'ampliamento del balcone non può essere oggi sanato in quanto le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono, per quella zona e per quella tipologia di edificio, l'inalterabilità dei fronti esterni dei fabbricati.
La scrivente ha presentato istanza all'Ufficio Condono al fine di verificare l'eventuale esistenza di pratiche di condono. Non se ne rinvengono.

(*All. 16: Esito istanza verifica esistenza pratiche condono)*

Sarà, pertanto, necessario ripristinare lo stato dei luoghi, stimandone un costo di circa 2.000,00 euro.
Per quanto attiene, invece, la diversa distribuzione degli spazi interni, questa rientrerebbe nei casi di interventi realizzati in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa. Sarebbe possibile ottenere il permesso in sanatoria mediante un accertamento di conformità (CILA in sanatoria), ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i., in quanto l'intervento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Per detta procedura si stima un costo pari a 1.500,00 euro.
Al fine di verificare l'eventuale esistenza di pratiche DIA, relative ad interventi effettuati, la scrivente ha presentato istanza al Comune di Napoli, Servizio Edilizia Privata. Non risultano presentate pratiche aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

(*All. 17: Esito istanza verifica esistenza pratiche DIA)*

Sarà poi necessario aggiornare la planimetria catastale mediante DOCFA, il cui costo si stima in 350,00 euro.

Per quanto attiene l'epoca della realizzazione delle opere eseguite in violazione della normativa edilizia, non è facile appurarla. L'unico dato certo che si ha è la descrizione dell'appartamento nell'atto di compravendita del 1970, di tre vani, stanzino ed accessori. Si deduce, pertanto, che a tale data, l'ambiente dalla scrivente definito ripostiglio (stanzino nel titolo), la cui creazione ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale, già esisteva.
Per quanto attiene invece il balcone e la diversa configurazione del bagno, non si hanno notizie.

L'intervento che ha comportato l'ampliamento del balcone, come detto, non è sanabile.
Detto abuso edilizio rientrerebbe, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato

disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003. Nel caso in esame le ragioni di credito sono sicuramente successive alla data precisata e non è facile datare l'abuso descritto. Per tale motivo, l'aggiudicatario non potrà presentare istanza neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

5.7 QUESITO F

Formazione dei lotti.

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota. I due esecutati sono comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Il cespite non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario. Pertanto, ai fini della vendita dell'immobile, nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede prevedendo la formazione e quindi la vendita di un UNICO LOTTO, così composto:

> *"Immobile in Napoli alla Via Forcella n. 26, ubicato al quarto piano, posto a sinistra salendo e composto di cinque vani catastali, censito nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. VIC, fl. 13, part. 455, sub. 22, Via Forcella n. 26, p. 4, z.c. 8, cat. A/4, cl. 6, vani 5, r.c. € 232,41".*

5.8 QUESITO G

Valore del bene e costi.

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile pignorato, ovvero **appartamento**, proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulanda viene espressa in vista di vendita di un unico lotto.
La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: **Metodo della capitalizzazione del reddito** e **Metodo della stima diretta**.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2018, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), relativamente al Comune di Napoli, fascia centrale, parte est centro antico: Piazza Mercato – Mezzocannone, per la zona B8, si rilevano i seguenti dati:

Agenzia Entrate

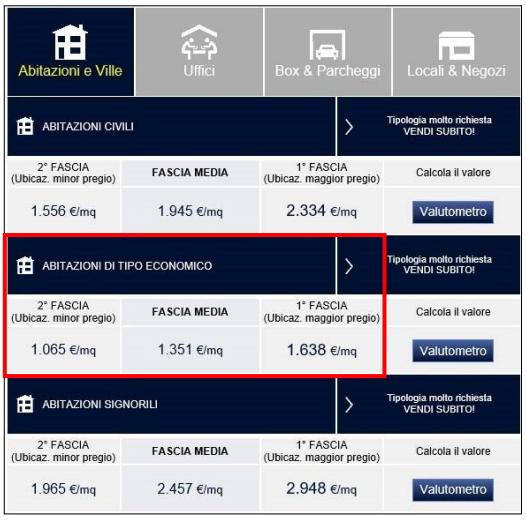
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - 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	1850	2850	L	4,7	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	3,7	5,5	L
Box	Normale	1550	2400	L	5,9	9	L
Posti auto coperti	Normale	960	1450	L	3,6	5,4	L

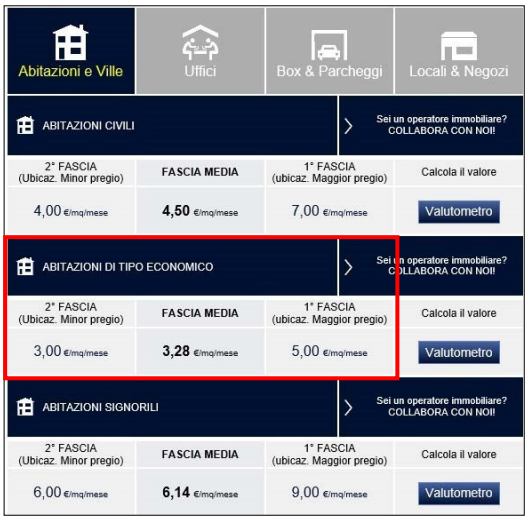
Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente a Napoli, zona Stella – Via Carbonara, si rilevano i seguenti dati:

Per la vendita



Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI			Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.556 €/mq	1.945 €/mq	2.334 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO			Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.065 €/mq	1.351 €/mq	1.638 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI SIGNORILI			Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.965 €/mq	2.457 €/mq	2.948 €/mq	Valutometro

Per la locazione



Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI			Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
4,00 €/mq/mese	4,50 €/mq/mese	7,00 €/mq/mese	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO			Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
3,00 €/mq/mese	3,28 €/mq/mese	5,00 €/mq/mese	Valutometro
ABITAZIONI SIGNORILI			Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
6,00 €/mq/mese	6,14 €/mq/mese	9,00 €/mq/mese	Valutometro

I valori comparati (quelli dell'OMI e quelli del Borsino) sono simili. Quelli del Borsino sono leggermente inferiori ma possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre del 2018.
I valori sono stati, altresì, comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona, le quali prevedono, sia per la vendita che per la locazione:

Per la vendita: **1.400,00** €/mq

Per la locazione: **4,20** €/mq x mese

LOTTO UNICO: *appartamento*

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato
R_n = reddito netto
r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{netto} = R_{lordo} - spese$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 4,20 €/mq x 96,68 mq x mese mensili.
Reddito lordo annuo = (406,06 euro x 12 mesi) = euro 4.872,72

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.
Spese annue = 20% R_{lordo}= 20% di 4.872,72 = 974,54 euro

Quindi:
R_{netto} = R_{lordo} – spese = 4.872,72 – 974,54 = **3.898,18** euro

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli, quartiere Vasto, che ha una popolazione di circa 15.000 abitanti per un'estensione di circa 0,70 Kmq, si assume come saggio di capitalizzazione *r* la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione (per l'alta densità abitativa) riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

r = 2,50 %

L'unità immobiliare viene così stimata:

$V_m = R_n/r = 3.898,18/0,025$

V_m = 155.927,20 euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un deposito sono rappresentati da:

- K_1 - **TAGLIO**. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

  $K_1 = 1,00$

- K_2 - **STATO CONSERVATIVO**. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

  $K_2 = 1,00$

- K_3 - **QUALITÀ DELLE FINITURE**. Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento, deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità

economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$K_3 = 1,00$

- K_4 - **DOTAZIONE IMPIANTI**. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è pari allo standard, pertanto si assume il fattore:

$K_4 = 1,00$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- K_5 - **PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$K_5 = 1,00$

- K_6 - **PERTINENZE ESCLUSIVE**. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame non ci sono pertinenze esclusive quindi si assume il coefficiente:

$K_6 = 1,00$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K_7 - **LIVELLO DI PIANO**. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

  - Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
  - Piano terra: -10% del valore quotato
  - Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

  L'unità abitativa è posizionata al quarto piano per cui si assume il coefficiente:

K_7 = 1,10

- K_8 - **AFFACCIO E PANORAMICITÀ**. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente si assume il valore:

K_8 =1,00

- K_9 - **LUMINOSITÀ**. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una discreta illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

K_9 = 1,00

- K_{10} - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

K_{10} =1,00

Risulterà:

$\mathbf{K_{TOT}}$ = K_1 x K_2 x K_3 x K_4 x K_5 x K_6 x K_7 x K_8 x K_9 x K_{10} = **1,10**

La superficie commerciale è pari a 96,68 mq.
Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a 1.400,00 €/mq.

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

$$V_m = 1.400{,}00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

V_m = 1.400,00 x 1,10 x 96,68

V_m= 148.887,20 euro

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:
V_m = (155.927,20 + 148.887,20) / 2

V_m = euro 152.407,20

Bisogna tener conto, a questo punto, degli adeguamenti e delle correzioni di stima da applicare al valore di mercato, quali:

- Riduzione del 15% per l'assenza della garanzia dei vizi, in considerazione delle problematiche eventuali relative all'immobile in questione;
- Riduzione del 8% per lo stato di possesso (contatto di locazione con eventuale scadenza novembre 2020);

Pertanto, il valore corretto (V_m = euro 119.182,44), a cui vanno decurtati i seguenti costi:

- Oneri di regolarizzazione di difformità urbanistico-edilizie, stimati in **3.500,00** €;
- Oneri di regolarizzazione di difformità catastali, stimati in **350,00** € (DOCFA);

  risulta pari a:

$V_{m\ corretto}$ = euro 115.332,44

6. NOTE DI PARTE

Le parti possono presentare eventuali proprie osservazioni tecniche entro e non oltre il **19 Agosto 2019**.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Napoli, 05 Agosto 2019

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO