

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. MONTEFUSCO Gabriele
Procedura n. R.G.E. 338/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da

SIENAMORTGAGES 07-05 S.p.A.

contro

arch. Emilia CARDITO

Via Francesco Cilea, 91 - 80127 Napoli Cell. +39 3335756562

PEC: arch.emiliacardito@archiworldpec.it e-mail: arch.emilioacardito@libero.it



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **SIENA MORTGAGES 07-05 SPA**, con sede legale in Conegliano (TV) Via V. Alfieri n.1, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Treviso 13443880151 ed elettivamente domiciliata in Napoli alla Via M. Cervantes n.55/5 presso lo studio dell'avvocato Antonio Ferrara (CF FRRNT75H21F839L) dal quale è rappresentato e difeso.
pec: antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it

Debitori esecutati

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Sono sottoposte a pignoramento i seguenti beni:

PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA':

dell'immobile sito in Napoli alla via Giustiniano 225, In catasto Rione Traiano, riportato in catasto al foglio SOC 5 p.lla 498 sub. 15 cat A/3.

Tale bene appartiene alla sig.ra _____ per la quota pari a 2/9 + 35/90
quest'ultima in regime di comunione dei beni con _____ e al sig.
_____ per la quota pari a 35/90 in regime di comunione dei beni con _____



3. P R E M E S S A

La sottoscritta, Emilia CARDITO, architetto, con studio in Napoli alla via Francesco Cilea n. 91, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata esperto stimatore con ordinanza del 4.09.2023 La scrivente accettava l'incarico in data 5/09/2023 prestando il giuramento di rito, che veniva firmato e trasmesso telematicamente.

Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

4. S V O L G I M E N T O D E L L E O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo, al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c.. Sono proseguite con le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto.

In data 22.09.2023 alle ore 10.30, la sottoscritta si recava sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito, congiuntamente al nominato custode giudiziario avv. Agnese Carannante. Giunti sui luoghi non si rinveniva alcuno che permettesse l'accesso all'immobile staggito, pertanto si rinviava ad un nuovo accesso che si fissava per il giorno 2.10.2023.

Sui Luoghi si rinvenivano il sig. _____, coesecutato, identificato con C.I., assistito dall' avv. _____.

La scrivente C.T.U. constatava lo stato dei luoghi ed effettuava un accurato rilievo metrico e fotografico, accertava lo stato di occupazione, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Al termine del sopralluogo veniva redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

In data 14.12.2023 alle ore 11.30 la sottoscritta si recava nuovamente sui luoghi di causa, avendo appurato, in sede di acquisizione dell'atto per Notaio Di Addea Maria Mercedes di Napoli rep. n. 17757/1658, che all'immobile staggito è annessa la cantinola circostanza non riportata agli atti del Catasto. Sui luoghi si rinveniva il dott. _____, esecutato, che permetteva l'accesso alla suddetta cantinola posta al I piano interrato. La scrivente C.T.U. constatava lo stato dei luoghi ed effettuava rilievo metrico e fotografico, redigendo, al termine, il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 1 - Verbale di Primo accesso 2.10.2023, All. 2 - Verbale di secondo accesso 14.11.2023)



5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

5.0 QUESITO "A"

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

Premesso che in data 4.09.2023 l'Ill.mo G.E. dr. Montefusco, letta la relazione notarile depositata dal creditore procedente, rilevato che non si evinceva l'atto di provenienza ultraventennale; assegnava termine di giorni 45 al creditore procedente, al fine di depositare relazione notarile integrativa, in merito a quanto evidenziato in motivazione.

Pertanto il 05.11.2019 il creditore procedeva al deposito della certificazione notarile integrativa, stipulata dal notaio Maurizio Lunetta con studio in San Giuseppe Jato iscritto al collegio riunito dei distretti di Palermo e Termini Imerese, nella quale erano i dati catastali attuali e storici e le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a **titolo derivativo trascritto il 16.05.2005 ai nn. 16787/8148** a favore dei debitori fino alla trascrizione del pignoramento del 23.06.2023 contro

Dallo stesso certificato si evinceva che al dante causa I.A.C.P., detto immobile era pervenuto per effetto della soppressione della GESCAL GESTIONE CASE LAVORATORI con sede in Roma e relativo trasferimento degli immobili in virtù del D.P.R. 1036/1972.

È presente nel fascicolo telematico l'estratto di mappa.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli le visure storiche aggiornate.

(All. 3 - Visura Storica per immobile, All. 4 - Estratto di mappa, All. 5 - Planimetria catastale)

Agli atti della procedura non risultano depositati alcun certificato utile a desumere lo stato civile dei debitori eseguiti che si provvede ad acquisirli presso l'Ufficio del Comune competente.

(All. 16 - Estratto per riassunto atti di matrimonio, All. 17 - Certificato di residenza dei .



All. 18 - Certificato di residenza

5.1 QUESITO “ B ”

Identificazione e descrizione attuale e pregressa del bene

L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione sita in Napoli alla Via Giustiniano n. 225, identificata al C.F. alla sez.: SOC, foglio: 5, particella: 498, sub: 15, piano: 3, interno: 15 con accesso posto a destra, di fronte, dell'ascensore e della pertinente cantinola int. 15.

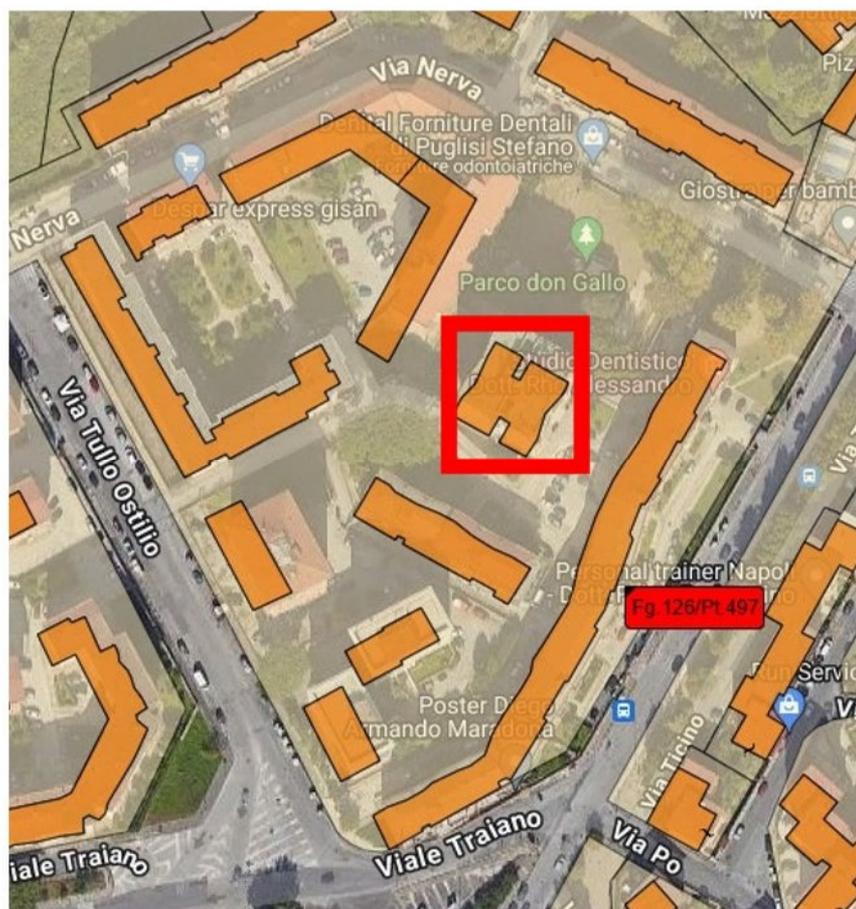
Il bene oggetto di detta procedura ricade nella particella 497, foglio 126 del Catasto terreni

Si precisa che all'attualità il parco ha accesso dalla pubblica via e precisamente dalla Via Giustiniano 225 diversamente da quanto riportato nella visura storica che lo individua in Rione Traiano.

Si precisa, altresì, che la visura storica e la planimetria catastale non riportano la pertinenza della cantinola

Pertanto, per tutti i motivi espressi si procederà all'inoltro di pratica DOCFA al fine di inserire i dati corretti ed il grafico della pertinenza nella scheda planimetrica.





Ortofoto- Individuazione del fabbricato

Trattasi di Abitazione di tipo economico con annessa cantinola in Napoli alla Via Giustiniano n. 225, Parco Primavera.

Oltre alla cantinola l'appartamento non è dotato di ulteriori pertinenze esclusive.

L'abitazione confina a sud-est con pianerottolo comune, ad ovest con altra Unità Immobiliare, ad est ed a nord con cortile comune.

La cantinola, è posta nel primo piano interrato; varcando la porta comune, a sinistra, percorrendo il corridoio comune in fondo a sinistra si pone l'accesso a detta unità, anch'essa individuata con numero di interno 15; la stessa confina a nord-est con corridoio comune, ad ovest con cantinola interno 14 e ad est con cantinola interno 16.



L'immobile ricade in un complesso immobiliare, detto Parco Primavera gestito da un Super-Condominio, composto da tre isolati, 154, 155 e 156.

(All. 15 - Riscontro Super-Condominio)

Il fabbricato "156", di cui fa parte l'immobile staggito, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Ha struttura portante in muratura mista, è composto da dieci piani fuori terra (compreso il piano terra) ed è dotato di ascensore. Vigge nel fabbricato un'amministrazione condominiale affidata alla società

Gli spazi esterni comuni a tutti i fabbricati del complesso immobiliare sono costituiti da aree a verde e ampi viali, in parte destinati a parcheggio auto dei condomini, gestito da un'amministrazione condominiale nella persona del

In base alle tabelle millesimali del Condominio Is. 156 (All. 6 – Tabelle millesimali Is. A1) risulta che le quote di competenza dell'immobile in oggetto siano le seguenti:

Tabella A – Spese generali – millesimi 23,15/1000;

Tabella B – Scala – millesimi 19,30/1000;

Tabella C – Ascensore – millesimi 19,95/1000;

Tabella D1 – Impianto di riscaldamento – millesimi 38,40/1000.

Tabella D2 – Consumi Riscaldamento – millesimi 37,19/1000.

(All. 14 - Riscontro Condominio Isolato 156)





Figura 1 Individuazione del fabbricato

La Via Giustiniano ricade nel quartiere di Soccavo alla periferia occidentale di Napoli appartenente all'area dei Campi Flegrei.

Confina a nord ed est con il quartiere Arenella, a sud-est con il Vomero a sud con Fuorigrotta e ad ovest con Pianura.

Nel quartiere di Soccavo sono presenti strutture scolastiche di ogni grado e servizi di ogni genere. Al confine con Fuorigrotta vi è l'ospedale "San Paolo" e l'università degli studi di Napoli "Federico II" di Monte Sant'Angelo oltre ad un grande centro commerciale.

Soccavo è collegata con la tangenziale di Napoli. Dispone di tre stazioni della ferrovia Circumflegrea, ovvero Traiano, Soccavo e Piave, oltre a varie linee di autobus che la collegano ai quartieri Vomero, Mergellina, Arenella, Chiaia, Fuorigrotta e Pianura.



L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di manutenzione. È dotato degli impianti elettrico, idrico, del gas metano ed è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato.

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**

Non è stato rinvenuto l'**A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)**.

Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € **300,00** circa.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, 3 vani Letto, vano Soggiorno oltre a cucina aperta sul vano soggiorno, bagno, ripostiglio, vano lavanderia e balcone.

Esso è dotato di doppio affaccio a nord e ad est prospicienti il cortile interno del parco, gode di una buona illuminazione ed ha un'altezza pari a m 2.90.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile sono le seguenti:

Soggiorno	23,75
camera L1	10,88
camera L2	14,66
Camera L3	10,85
Lavanderia	2,77
W.C.	4,63
Cucina K	5,45
Rispostiglio	4,40
Ingresso	3,64
disimpegno	4,32
<i>superficie netta</i>	<i>85,35</i>
Balcone	1,39
<i>superficie esterna</i>	<i>1,39</i>

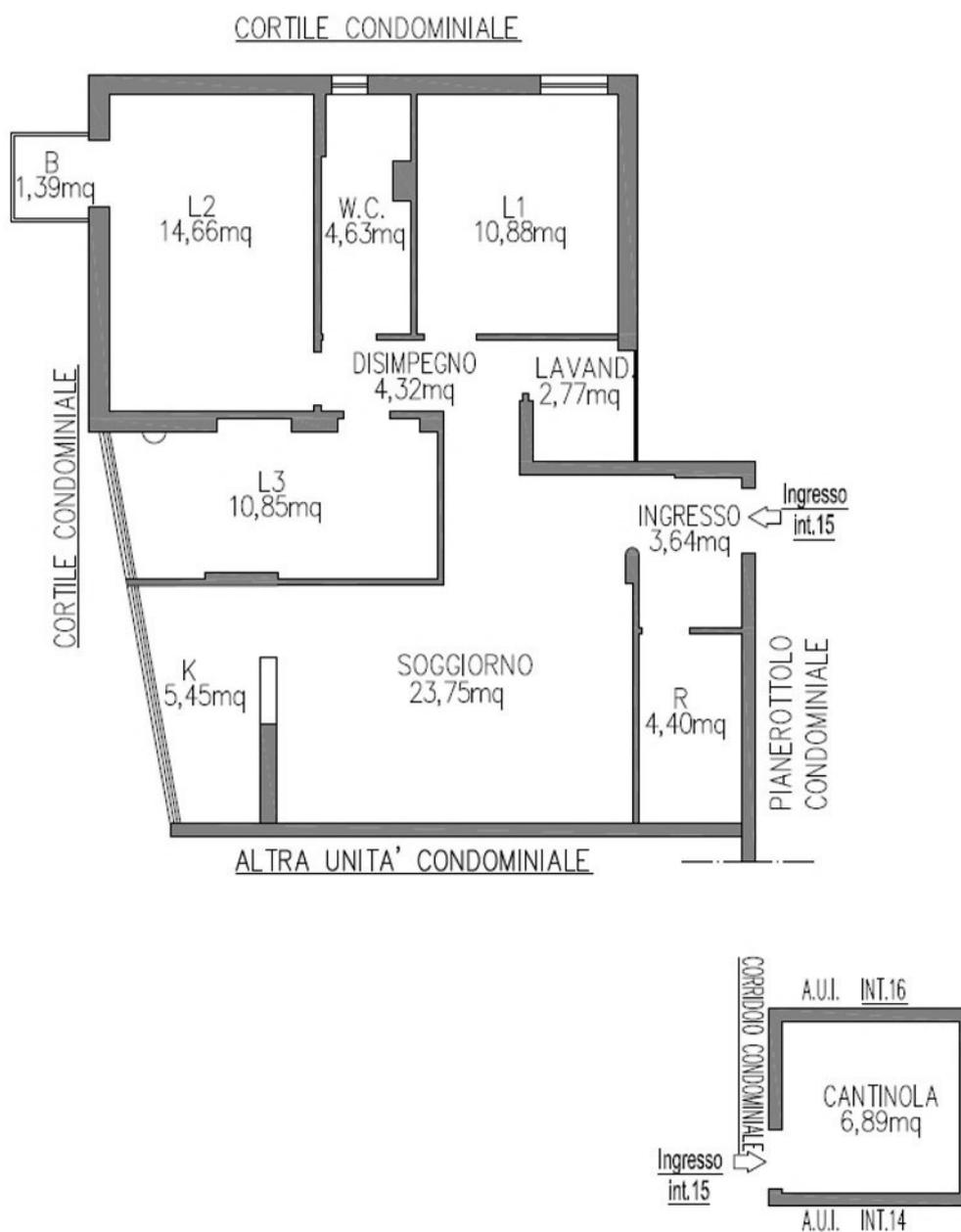


E la cantinola

Cantinola	<u>Superficie = 6,89 mq</u>
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE pertinenze = 6,89 mq	

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi:

Planimetria Stato dei Luoghi



(All. 6 - Rilievo Stato di Fatto)



Calcolo della superficie commerciale (S_c)

La superficie commerciale (S_c) è data dalla somma della superficie utile (S_u) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (S_p) e delle quote percentuali delle superfici non residenziali (S_{nr}) o superfici scoperte.

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.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'immobile che, nel caso in esame corrisponderebbe alla cantinola, si computa nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Per Le superfici scoperte, nel caso in esame il balcone, qualora tali pertinenze esclusive di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30 %, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente.

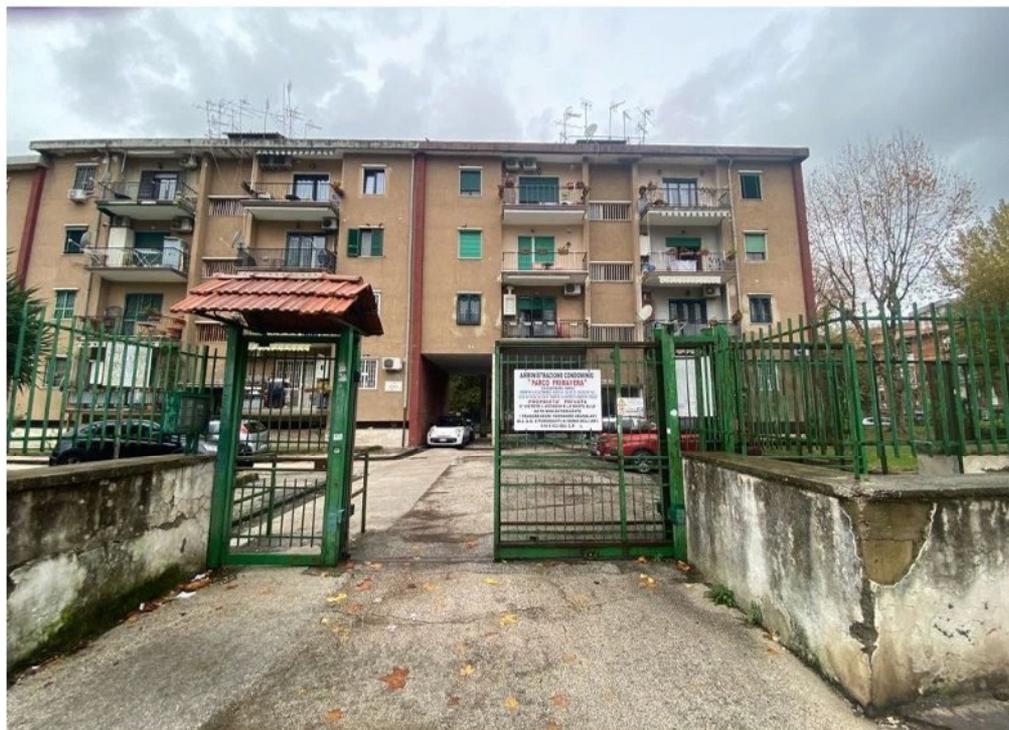
Non vi sono ulteriori pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare pertanto la superficie commerciale dell'immobile in oggetto sarà la seguente:

Via Giustiniano n.225 - Parco Primavera - Is. 156 Piano Terzo Napoli				
foglio 5_particella 498_sub 15				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (S_c)				
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente	(S_o)	
vani principali	94,70	1,00	94,70	
balconi e terrazzi	1,39	0,30	0,42	
Cantinola	7,93	0,25	1,98	
SUPERFICIE COMMERCIALE (S_c)			97,00	

Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative dell'immobile in oggetto.

(All. 7 – Documentazione fotografica)





Cancello di accesso al parco dalla pubblica via



Fronte di accesso al Fabbricato





Androne del fabbricato



Individuazione dell'ingresso dal pianerottolo condominiale





Vista dall'ingresso



Vano L1



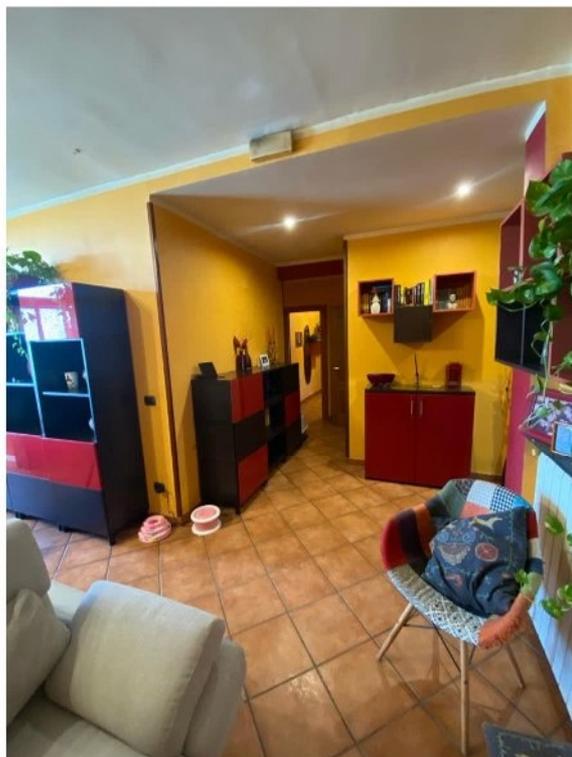


Vano L2



Vano L3





Vano Soggiorno



Vano Cucina





Vano WC



Vano Lavanderia





Cantinola

La planimetria catastale attuale dell'abitazione, presentata il 14/06/1965, presumibilmente quella originaria di impianto, non corrisponde allo stato dei luoghi in riferimento ad una diversa distribuzione degli spazi interni quanto ad una diversa consistenza volumetrica dell'immobile.

(All. 5 - Planimetria Catastale)

La descrizione e l'identificazione dell'immobile all'attualità, fatta eccezione per quanto già segnalato: indirizzo e rappresentazione della pertinente cantinola, trova perfetta corrispondenza con quanto riportato nella certificazione notarile in atti, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Di seguito, per maggiore chiarezza, si riporta la sovrapposizione della planimetria catastale e quella riferita allo stato attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate

(All. 5 - Planimetria Catastale, All. 6 - Rilievo dello stato fatto)



Data presentazione: 14/06/1965 - Data: 21/09/2023 - n. T99550 - Richiedente: CRDMLE66L42F839B

19

MOD. L. 110/63
E. 23/03/70/211



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI

NUOVO CATASTO EDILIZIO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1963 N. 402)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NAPOLI** Fig. |

Data **GESTIONE CASE LAVORATORI**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **NAPOLI**

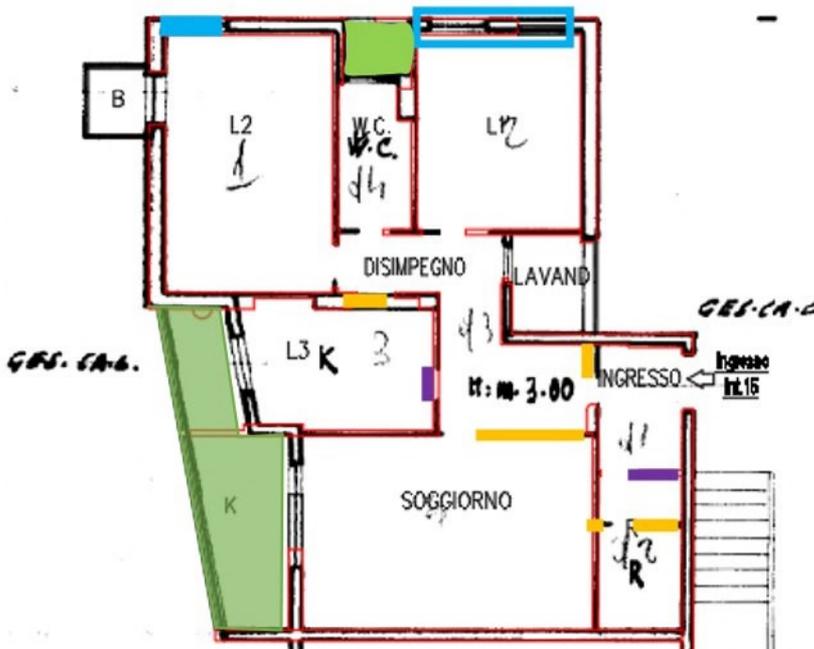
ACQUANTAMENTO GENERALE DELLA
PUBBLICITÀ IMMOBILIARE SPANNA
Dalla Legge 1623, n. 1329
del 14/06/1963 con D.L. 5 aprile 1970, n. 511

COMUNE
di Napoli

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
M

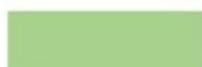
N° 1387191

GES-CA-6.



GES-CA-6.



	Difformità rilevate : Abbattimento di Tramezzature
	Difformità rilevate : Aumento di superficie
	Difformità rilevate : Realizzazione di tramezzature
	Difformità rilevate : Difformità di prospetto

Tralasciando le lievi difformità imputabili all'approssimazione del grafico catastale si rilevano le seguenti difformità:

- Si evidenzia che all'attualità la volumetria del Bagno WC e del vano cucina risultano avanzate a scapito della superficie non residenziale a mezzo di realizzazione di una veranda.
- Abbattimento di tramezzature
- Realizzazione di nuove tramezzature
- Difformità di prospetto

In merito alla regolarizzazione catastale, alla sanabilità dei suddetti riscontrati abusi ed ai relativi costi si rinvia al paragrafo "E".

Si precisa che all'atto di contratto di Cessione in Proprietà di Alloggio per notaio Maria Mercedes D'Addea del 7.02.2005 sono state allegate le planimetrie del Cantiere 16252 in Napoli via Giustiniano 225 Isolato 156 nelle quali sono individuate l'immobile staggito e la relativa cantinola, pertinenza di detto immobile. Dal confronto con la planimetria catastale, la planimetria di Cantiere risulta piuttosto approssimata ed imprecisa, probabilmente realizzata precedentemente al grafico planimetrico depositato al N.C.E.U.

5.2 QUESITO "C"

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dagli esecutati nonché coniugi, sigg.ri

in uno con i loro figli. Dall'acquisito Estratto per Riassunto da registro di Matrimonio si apprende che gli esecutati hanno contratto tra loro matrimonio . Il medesimo certificato non riporta alcuna annotazione L'indicazione "nessuna annotazione" sta a significare che i coniugi si trovano in regime di comunione legale dei beni.

(All. 16 - Estratto per riassunto atti di matrimonio, All. 17 - Certificato di residenza dei
, All. 18 - Certificato di residenza)



5.3 QUESITO “ D ”

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In base alle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli – Dipartimento Pianificazione Urbanistica l’area in cui ricade l’immobile in esame non è assoggettata ai vincoli paesaggistici previsti dalle leggi n. 1497 del 29.06.1939 e n. 431 del 08.08.1985.

Rispetto al vincolo geomorfologico l’area risulta stabile.

L’immobile non ricade in area di interesse archeologico.

Il fabbricato in oggetto non rientra nell'elenco degli edifici soggetti a vincoli storico-artistici.

Le formalità pregiudizievoli rilevate per l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono le seguenti:

- ISCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare 6676 Registro Generale 16788

Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 20164/1895 del 09/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 23/06/2023 - Registro Particolare 14625 Registro Generale 18964

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10466 del 05/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(All. 19 Ispezione Ipotecaria)

Non si rilevano ulteriori formalità, pesi o limitazioni d’uso e/o vincoli di natura condominiale gravanti sul bene.

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.

In riscontro alla pec inviata dalla scrivente, il **Super-Condominio**, nella persona dell’amministratore p.t. _____, fornisce il regolamento condominiale riferito alla gestione delle parti comuni dell’intero complesso ; comunica, inoltre, che la quota condominiale ordinaria mensile è pari ad € 16,96, altresì rappresenta che, sull’immobile staggito, insistono oneri condominiali scaduti e non ancora corrisposti:



DESCRIZIONE	IMPORTO
SALDO AL AL 31/12/2018	€ 21,64
SALDO ANNO 2019	€ 15,43
COMPENSO AGRONOMO ANNO 2019	€ 26,91
ABBATTIMENTO ALBERI ANNO 2019	€ 5,49
PROVE TRAZIONE ALBERI	€ 7,08-
MANUTENZIONE CITOFONI E CANCELLO ANNO 2019	€ 0,01
SALDO FINALE ANNO 2020	€ 19,62-
POTATURA ANNO 2020	€ 7,53-
CONSOLIDAMENTO ALBERI ANNO 2020	€ 19,94
RIPRISTINO VIDEOCITOFONI	€ 12,58
SALDO ANNO 2021	€ 210,62
MANTO STRADALE ANNO 2021	€ 10,78
SALDO ANNO 2022	€ 211,17
COMPUTO METRICO ANNO 2022	€ 12,44
ANTHIRAT ANNO 2022	€ 18,67
S.T.I. TELECOMUNICAZIONI ANNO 2022	€ 63,91
SPESE LEGALI ANNO 2022	€ 54,83
ORDINARIO ANNO 2023 DA GENNAIO A DICEMBRE	€ 203,52
TOTALE	€ 853,71

(All. 15 - Riscontro Super-Condominio)

In riscontro alla pec inviata dalla scrivente, il **Condominio Isolato 156**, nella persona dell'amministratore p.t. _____, dichiara che il fabbricato non è dotato di regolamento condominiale; comunica, inoltre, che la quota condominiale ordinaria mensile (tab. A+B+C) è pari ad € 32,00 ; la quota mensile afferente al riscaldamento condominiale è pari ad € 60,50; altresì rappresenta che i condomini _____ sono in regola con i pagamenti.

In base alle tabelle millesimali del **Condominio Isolato 156** (All. 6 – Tabelle millesimali Is. A1) risulta che le quote di competenza dell'immobile in oggetto siano le seguenti:

Tabella A – Spese generali – millesimi 23,15/1000;

Tabella B – Scala – millesimi 19.30/1000;

Tabella C – Ascensore – millesimi 19,95/1000;

Tabella D1 – Impianto di riscaldamento – millesimi 38,40/1000.

Tabella D2 – Consumi Riscaldamento – millesimi 37,19/1000.

(All. 14 – Riscontro Condominio Isolato 156)



In sintesi le spese condominiali ordinarie ammontano complessivamente a:

€ 16,96+ € 32,00 + € 60,50 = **€ 109,46**

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

- Costi per difformità urbanistico-edilizie rinvenute(Cfr punto "E") pari a circa **€ 13.900,00**;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad **€ 300,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad **€ 1.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- 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".

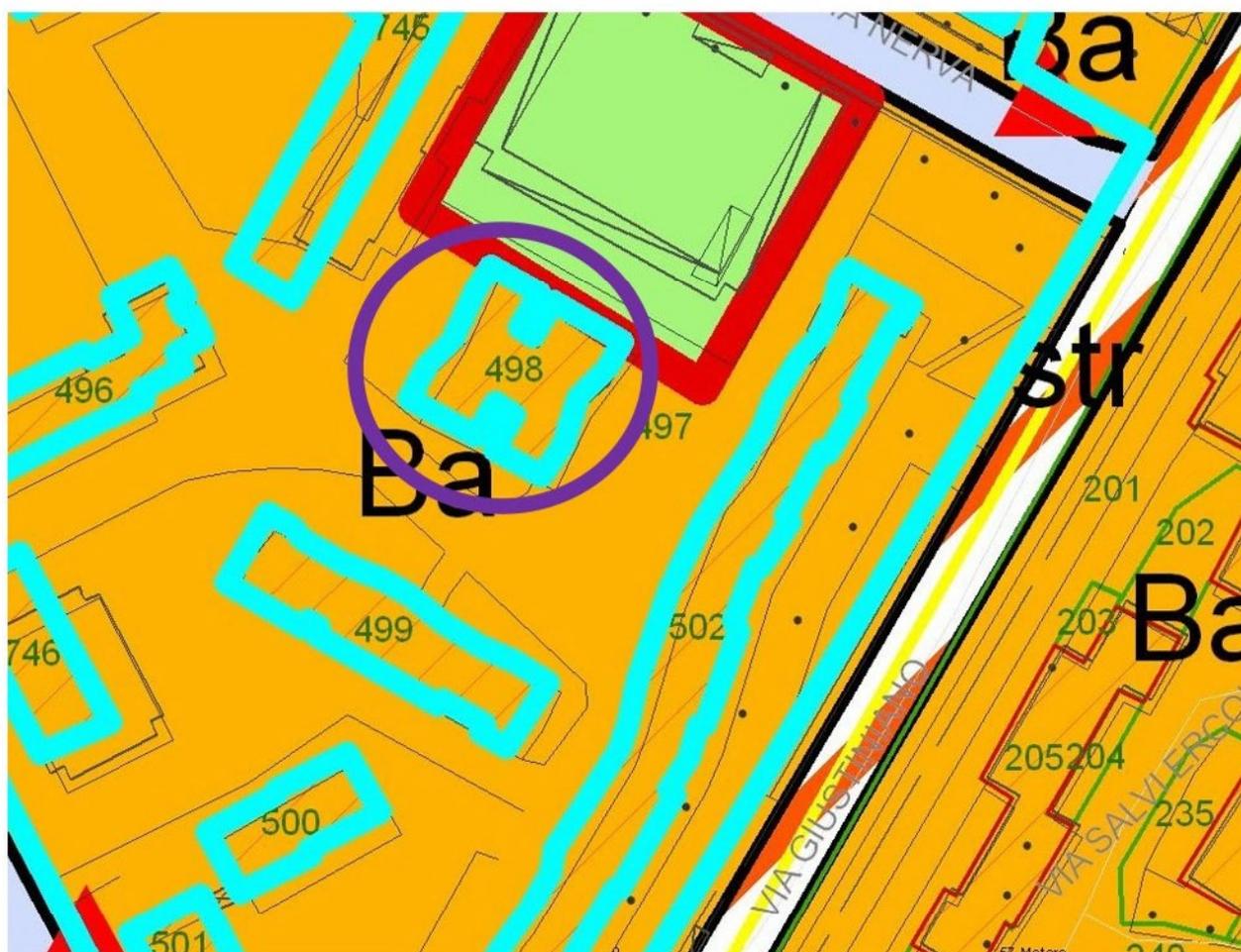
La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

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

5.4 QUESITO "E"

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli, ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, 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 e rientra nella **zona "B" – sottozona "Ba" – Edilizia d'impianto**, regolamentata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione, parte I, della variante al P.R.G. per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale.



Visore Urbanistico- individuazione del fabbricato Isolato 156



L'immobile ricade in area compresa nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) del PRU (Programma di Recupero Urbano) di Soccavo sub-ambito 4 – relativo all'ambito n.1 rione Traiano-Soccavo regolamentato dall'art.126 delle norme di attuazione, parte III, della variante al P.R.G. per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004

(All. 11 - Report Destinazione Urbanistica)

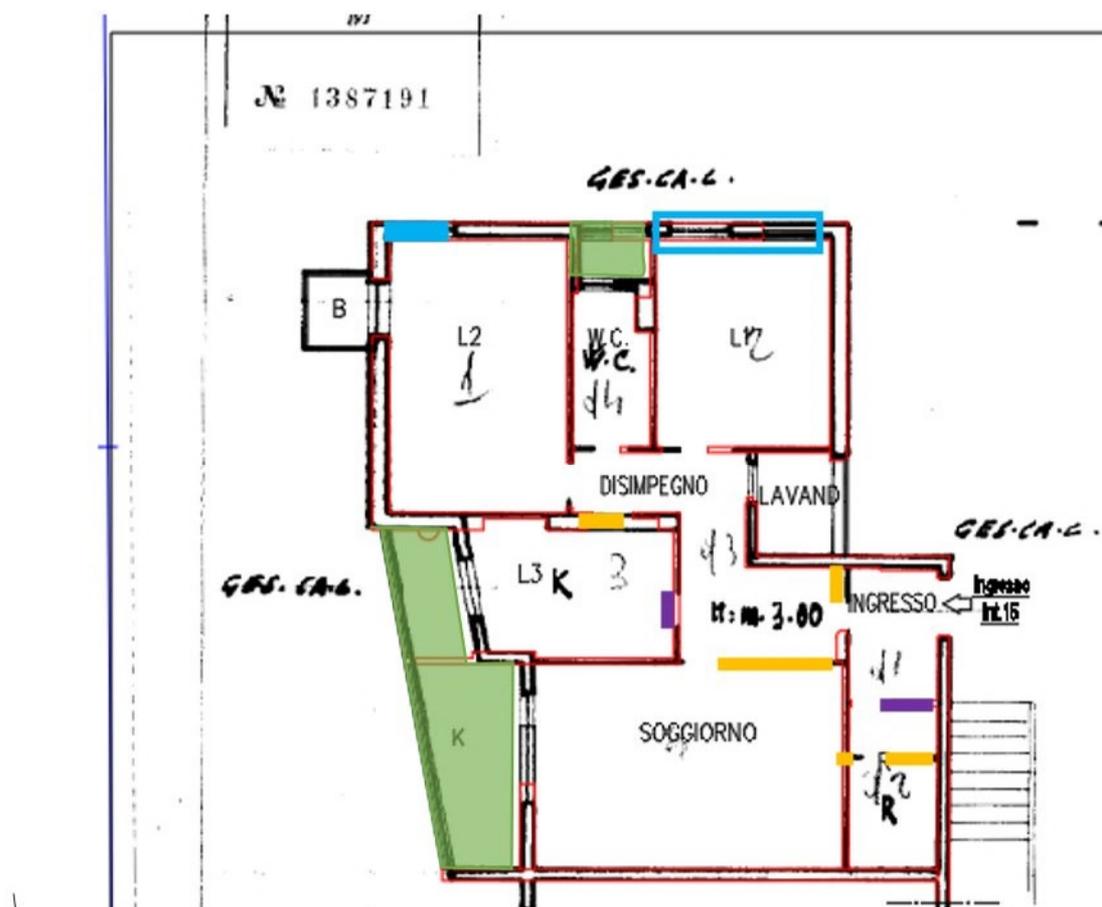
In riscontro all'istanza prodotta, L'ACER Campania che a far data dal gennaio 2020 subentra in tutte le procedure dell'IACP di Napoli in corso al 31/12/2019 in esecuzione della Delibera di G.R. n. 368 in data 16/07/2019 pubblicata sul B.U.R.C. n. 41 del 22/07/2019 comunica per l'immobile staggito cunica quanto segue

LEGGE DI FINANZIAMENTO	DATI CATASTALI	ANNO DI COSTRUZIONE	INDIRIZZO
Rione Traiano Gescal C. 16252	Sez. SOC Foglio 5 p.IIa 498 sub 15 is. 156 sc. Unica int. 15	Antecedente 1967	Via Giustiniano n. 225 Napoli

(All. 10 - Riscontro A.C.E.R. Campania)

Come già Evidenziato al punto B del mandato, dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 14.06.1965, presumibilmente di impianto, si sono rilevate difformità in ordine





	Difformità rilevate : Abbattimento di Tramezzature
	Difformità rilevate : Aumento di superficie
	Difformità rilevate : Realizzazione di tramezzature
	Difformità rilevate : Difformità di prospetto

In merito all'abbattimento e ricostruzione di nuove tramezzature trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni eseguita senza titolo ma ammissibili dalla normativa vigente pertanto legittimanti ai sensi dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01) mediante inoltro di pratica CILA in sanatoria il cui costo si aggira intorno ai **1.500,00 euro**. Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € **400,00** circa.

Riguardo le difformità relative all'ampliamento di superficie del vano soggiorno e del vano L3 a discapito della superficie non residenziale, lo stesso si configura come abuso edilizio, L'ufficio



condono e antiabusivismo interrogati dalla scrivente sull'esistenza di pratiche di condono inerenti l'immobile staggito hanno fornito esito negativo.

Detto abuso, realizzato in assenza di titolo, è in difformità con la normativa vigente e non può essere sanato, pertanto dovrà essere rimosso. I costi da sostenere al fine di restituire legittimità ai luoghi, conformemente alla planimetria catastale, comprensivi della rimozione della veranda, ricostruzione della muratura di compagno, nuovi infissi per il vano soggiorno ed il vano L3 di oneri comunali, oneri di impresa e trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata ammonta a circa **8.000,00 €**. Detta circostanza è stata rilevata anche nel vano WC la cui superficie si amplia a scapito della superficie non residenziale costituita, nella planimetria catastale, da un balcone. I costi per le lavorazioni, comprensive di tutte le spese accessorie per il ripristino della liceità dei luoghi sono computati in € **4.000,00**.

Altresì si sono rilevate difformità di facciata che dall'analisi del prospetto attuale, la scrivente attribuisce ad una restituzione approssimativa del rilievo catastale.

(All. 8 - Riscontro Ufficio Antiabusivismo, All. 9 - Riscontro Ufficio Condono)

5.5 QUESITO " F "

Formazione dei lotti

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento con annessa cantinola ubicato in Napoli alla Via Giustiniano n. 225, piano terzo int. 15; è composta da 3 vani letto, vano soggiorno oltre cucina aperta sul vano soggiorno, un bagno, disimpegno, un ripostiglio ed un balcone.

L'abitazione confina a sud-est con pianerottolo comune e alloggio interno 15, ad ovest con altra Unità Immobiliare, ad est ed a nord con cortile comune.

La cantinola, anch'essa individuata con numero di interno 15 è posta nel primo piano interrato e confina a nord-est con corridoio comune, ad ovest con cantinola interno 14 e ad est con cantinola interno 16.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez.: SOC, foglio: 5, particella: 498, sub: 15.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

Non è stata rinvenuta la licenza edilizia. Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1



settembre 1967 dalla GESCAL (Gestione case per i lavoratori).

PREZZO BASE : € 141.000,00

5.6 QUESITO “ G ”

Valore del bene e costi

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

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 dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi 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 dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - 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 il coefficiente:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ - Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro:

$$K_2 = 1,00$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile 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 di tipo normale, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_3 = 1,00$$

K₄ – Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti 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 immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile al pari dello standard di zona, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 1,00$$

K₅ – Presenza di parcheggio esclusivo. 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 è dotato di parcheggio all'interno del parco, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,10$$

K₆ – 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 vi è una cantinola di pertinenza esclusiva, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

K₇ – 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. Non essendo l'immobile dotato di affaccio di pregio paesaggistico, si assume il valore:

$$K_7 = 1,00$$

K₈ – 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%. Nonostante l'esposizione prevalentemente a nord, la posizione aperta degli affacci garantisce agli ambienti principali di godere di una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente::



$$K_8 = 1,05$$

K_9 – 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, al pari dello standard. Si assume il coefficiente neutro:

$$K_9 = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9$$

$$K_{TOT} = 1,21275$$

La superficie commerciale come già calcolata risulta :

Via Giustiniano n.225 - Parco Primavera - Is. 156 Piano Terzo Napoli				
foglio 5_particella 498_sub 15				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente	(So)	
vani principali	94,70	1,00	94,70	
balconi e terrazzi	1,39	0,30	0,42	
Cantinola	7,93	0,25	1,98	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			97,00	

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.400,00 € / mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel primo semestre 2023).



Tali valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO

Codice zona: D23

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	1600	2400	L	4,7	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,3	4,9	L

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

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 totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

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

$$V_m = 1.400,00 (\text{€/mq}) \times 1,21275 \times 97,00 (\text{mq}) = \mathbf{164.691,45 \text{ €}}$$

che si approssima a € 164.700,00



Calcolo del valore di mercato unitario

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

$$V_u = V_m / S_c = € 164.700,00 / 97,00 \text{ mq} = \mathbf{1.697,94 \text{ €/mq}}$$

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) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5 % per l'assenza di garanzia per vizi.

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

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

In base a quanto relazionato al punto " D " :

- Costi per difformità urbanistico-edilizie rinvenute (Cfr punto "E") pari a circa **€ 13.900,00**;
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad **€ 300,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad **€ 1.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 13.900,00 + € 300,00 + € 1.500,00 = € 15.700,00$$

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

$$P = (€ 164.700,00 - € 15.700,00) - 5 \% = € 140.885,00$$

Che si approssima a **€ 141.000,00**.



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

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

$$Vu = P/Sc = € 141.000,00/97 \text{ mq}$$

$$\mathbf{Vu = 1.453,61 \text{ €/mq}}$$

6 . C O N C L U S I O N I

Attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto staggito che risulta pari a € **164.700,00** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **141.000,00**

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitole, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione.

Napoli, 22.01.2024

L'esperto

Arch. Emilia Cardito



ALLEGATI:

- All. 1 - Verbale di Primo accesso 2.10.2023.pdf
- All. 2 - Verbale di secondo accesso 14.11.2023 .pdf
- All. 3 - Visura Storica per immobile.pdf
- All. 4 - Estratto di mappa.pdf
- All. 5 - Planimetria catastale.pdf
- All. 6 - Rilievo Stato di Fatto.pdf
- All. 7 - Documentazione Fotografica.pdf
- All. 8 - Riscontro Ufficio Antiabusivismo.pdf
- All. 9 - Riscontro Ufficio Condonò.pdf
- All. 10 - Riscontro A.C.E.R. Campania.pdf
- All. 11 - Report Destinazione Urbanistica.pdf
- All. 12 - Atto di Provenienza Notaio Di Addea.pdf
- All. 13 - Atto di Cessione di Alloggio Notaio di Addea.pdf
- All. 14 - Riscontro Condominio Isolato 156.pdf
- All. 15 - Riscontro Super-Condominio.pdf
- All. 16 - Estratto per riassunto atti di matrimonio.pdf
- All. 17 - Certificato di residenza dei Micco Annamaria.pdf
- All. 18 - Certificato di residenza Liguori Ferdinando.pdf
- All. 19 – Ispezione Ipotecaria Sull’immobile

