

ARCH. MARIANNA DI IORIO  
arch.diioriomarianna@gmail.com  
marianna.diiorio@archiworldpec.it

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa F. FIORE

Consulenza Tecnica di Ufficio

Proc. R.G.E. 676/2016

MERCURIO M. F. s. r. l. c/ 

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA F. FIORE  
Proc. R.G.E. 676/2016  
MERCURIO MORTAGE FINANCE S.R.L.**

c/

[REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. Alfredo Bobbio

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CREDITORE PROCEDENTE:

**MERCURIO MORTAGE FINANCE S.R.L.** - Avv.to Irene Brolo con studio in Milano, Largo Richini 6, 20122.

DEBITORI:

[REDACTED]

[REDACTED]

**PREMESSA**

A seguito di provvedimento della S.V. III.ma dell'11.04.2018, il sottoscritto Arch. Marianna Di Iorio, iscritto regolarmente

Relazione di CTU MERCURIO MORTAGE FINANCE S.R.L. c/ [REDACTED]  
Proc. R.G.E. 676/2016\_Tribunale di Napoli Nord\_Ufficio esecuzioni immobiliari  
G. E. Dott.ssa F. Fiore

all'Ordine Professionale con il n. 10731, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe e contestualmente riceveva dalla S.V. Ill.ma l'incarico in allegato. (Cfr. **Allegato n°1: Copia del mandato e proroga**)

La sottoscritta in data 25.07.2018, unitamente al Custode Giudiziario nominato Avv. Alfredo Bobbio, effettuava il primo accesso presso gli immobili di cui è causa, effettuando rilievi metrici, fotografici e le dovute indagini tecniche del caso. (Cfr. **Allegato n°2: Verbale di accesso**)

Il G.E. stabiliva il termine per il deposito della relazione 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti del 27/11/2018.

Detti termini sono stati successivamente prorogati, in virtù di apposita autorizzazione rilasciata dalla Ecc.ma Corte in data 14.01.2018. (Cfr. **Allegato n°1: Copia del mandato e proroga**)

Pertanto, la sottoscritta ha eseguito ulteriori accessi presso gli Uffici della P.A., del Catasto, per consultare e trarre copia della necessaria e dovuta documentazione del caso.

In ottemperanza al mandato ricevuto, oltre ad eseguire personalmente o far eseguire da persone di sua fiducia, indagini di mercato riferite alla zona dove sono ubicati gli immobili di cui

trattasi, ha fatto richiesta presso agenzie operanti nel settore delle intermediazioni immobiliari, sulle quotazioni di mercato della stessa zona.

Oggi ultimati tutti gli accertamenti del caso, provveduto a tutto quanto di dovere, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riferire esaurientemente alla S.V. Ill.ma in ordine al mandato conferitogli con la presente relazione, così suddivisa: premessa, risposte ai quesiti e conclusioni.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

\* Quesito n° 1 - "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento" ⇒

Il bene, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, così come oggetto del corrente pignoramento, è il seguente:

- Appartamento ubicato in Casoria (NA), alla Via G. Matteotti n°30, piano terra, composto da 3,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 17, particella 283, subalterno 10, categoria A/4, confinante a sud con

area scoperta comune, ad est con altra unità immobiliare in stessa ditta e ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà aliena; (cfr. **Allegato n°3**: atto di pignoramento; cfr. **Allegato n°4**: veduta satellitare di zona ed estratto di mappa catastale)

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento dell'immobile sopra riportato corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo in data 17.12.2009 – rep. n°50932/15750 – trascritto il 18.12.2009 ai nn. 73307/52768. (cfr. **Allegato n°8**: certificazione notarile ed ispezione ipotecaria).

Il bene in parola non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

All'immobile pignorato può farsi corrispondere un unico lotto di vendita:

**LOTTO UNICO:**

- Unità immobiliare sita nel Comune di Casoria alla Via G. Matteotti n°30, piano terra, così riportata in catasto: foglio 17, p.lla 283, sub.10, cat. A/4. (cfr. **Allegato n° 4**: veduta

*satellitare di zona ed estratto di mappa catastale; Allegato n° 6: grafico di rilievo dello stato dei luoghi)*

\* Quesito n° 2 - "elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto" ⇒

#### LOTTO UNICO

- Unità immobiliare sita nel Comune di Casoria alla Via G. Matteotti n°30, piano terra, così riportata in catasto: foglio 17, p.lla 283, sub.10, cat. A/4.

L'area dove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame ha un assetto di carattere sostanzialmente residenziale e commerciale; tale area risulta trovarsi in prossimità della via Nicola Rocco che conduce al centro di Casoria. La via Giacomo Matteotti si diparte dalla predetta via Nicola Rocco, risulta carrabile e servita da pubblica illuminazione. (cfr. *Allegato n°4: veduta satellitare di zona ed estratto di mappa catastale*).

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto presenta una struttura in muratura portante, prospetti intonacati ed attintati ed è costituito da n°3 livelli fuori terra. Ad esso vi si accede dalla via Giacomo Matteotti attraverso cancello con

struttura metallica che conduce all' area scoperta comune antistante all'immobile de quo. (cfr. **Allegato n°5: rilievo fotografico - foto da n° 1 a n° 4**)

L'unità immobiliare oggetto di consulenza, risulta essere un appartamento destinato a civile abitazione, posto al piano terra dello stabile. Detto appartamento, è composto da un soggiorno-living con angolo cottura, n°2 camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio esterno e un ripostiglio che prende accesso da una delle camere da letto in adiacenza al w.c., oltre una zona esterna pavimentata e delimitata da un parapetto, per una superficie commerciale di circa mq ~139,30; l'altezza interna è variabile da m. 3,46 a m. 4,08.

Le pareti divisorie interne sono costituite da muratura portante e sono intonacate ed attintate; i soffitti sono anch'essi intonacati ed attintati, è da rilevare che alcune zone dei soffitti, e precisamente in corrispondenza del soggiorno-cucina e del bagno, presentano fenomeni di spellicolamento degli strati di tinteggiatura.

La pavimentazione nella zona soggiorno-cucina e nella camera da letto a destra rispetto all'ingresso è in piastrelle di

monocottura smaltate, nell'altra camera da letto è in marmette di graniglia e nel bagno è costituita da piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro di formato cm 20 x cm 30. Il ripostiglio che prende accesso dalla camera da letto a destra è pavimentato con piastrelle in gres ceramico di formato cm. 15 x cm. 30 ed è delimitato a sud da un parapetto in muratura e una grata in ferro.

Le porte interne sono in legno tamburato ed invetriate. Gli infissi esterni sono del tipo in legno e vetro corredati da grate in ferro e persiane in legno.

Il servizio è rivestito con piastrelle di colore chiaro dello stesso tipo del pavimento montate a tutt'altezza. Lo stesso è dotato di impianto idrico per l'adduzione di acqua calda e fredda, carico e scarico; gli apparecchi igienico-sanitari monoforo sono in vetrochina, le rubinetterie monocomando sono cromate, il tutto di uso corrente. L'impianto elettrico è sottotraccia di tipo civile abitazione, con prese ed interruttori ad incasso di uso corrente, comandate da quadretto elettrico. L'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento.

Nel complesso l'immobile versa in mediocre stato di

conservazione. Per maggiori dettagli, si rimanda ai relativi allegati. (cfr. **Allegato n°5**: rilievo fotografico - foto da n° 5 a n° 26; cfr. **Allegato n°6**: grafico di rilievo dello stato dei luoghi)

\* Quesito n° 3 - "**procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**" ⇒

Il suddetto cespite è catastalmente individuato come di seguito riportato:

**Immobile destinato a civile abitazione ubicato in Casoria (NA), alla Via Giacomo Matteotti n° 30, piano terra, sub.10**: censito presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Casoria (NA) con **foglio 17, particella 283, subalterno 10**, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, rendita Euro 216,91; ⇒

- Per detto immobile è stata rinvenuta la planimetria catastale compilata dal Geom. [REDACTED] in data 20/10/2004. Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato attuale dei luoghi con la predetta planimetria catastale, non risultano difformità in ordine alle superfici e/o alle volumetrie. (cfr. **Allegato n°7**: *Visura storica e planimetria catastale*)

\* Quesito n° 4 - "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto" ⇒

**LOTTO UNICO:**

- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [redacted] [redacted] dell'immobile destinato a civile abitazione ubicato in Casoria (NA), alla Via Giacomo Matteotti n° 30, piano terra; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) al foglio 17, **particella 283, subalterno 10**, categoria A/4, consistenza vani 3,5; confinante a sud con area scoperta comune, ad est con altra unità immobiliare in stessa ditta e ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà aliena; la rappresentazione grafica della planimetria catastale e la consistenza catastale (superficie/volume) corrispondono allo stato dei luoghi. Dall'atto di compravendita, di cui il sottoscritto ha richiesto copia conforme presso l'archivio del Notaio Pasquale Cante, del 17 dicembre 2009, nn. di rep. 50932/15750 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2° il 18.12.2009 ai nn.73307/52768, ai fini della

legge 47/85 risulta che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è stata effettuata anteriormente al primo settembre 1967.

**PREZZO BASE € 119.000,00.**

\* Quesito n° 5 - "procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato" ⇒

Il suindicato immobile ha subito i passaggi di proprietà di seguito elencati (*cf. Allegato n°8: certificazione notarile ed ispezione ipotecaria*):

- Con atto Notaio Pasquale Cante di Sant' Antimo del 17.12.2009 nn. di rep. 50932/15750 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2° il 18.12.2009 ai nn.73307/52768, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] n° 96162/35323 di rep. del notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, in data 30.11.2007 ai nn.

77139/40464 risulta trascritta l'accettazione espressa dell'eredità lasciata dalla defunta [REDACTED]

- per successione testamentaria in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] apertasi il 10.12.2006 e la cui denuncia di successione risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2° il 20.05.2009 ai nn. 26453/17604, la proprietà della porzione immobiliare in oggetto, passava a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/9 ciascuno, anche per rinuncia ad azione di riduzione da parte di [REDACTED] con atto del 20.11.2007 n°96162/35323 di rep. del notaio Maria Luisa D'Anna,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2° il 30.11.2007 ai nn. 77140/40465;

- al ventennio le porzioni immobiliari identificate al foglio 17, particella 283, subalterno 9 (già subalterni 2, 3, 7 derivanti da schede prot. 2550/1970 e prot. 19537/1992) erano intestate a [REDACTED] in forza dell'acquisizione fattane, per la quota di 1/6 per successione al padre [REDACTED] apertasi il 16.06.1977, ma la cui denuncia di successione non risulta trascritta, e per la quota di 5/6 dai coeredi, [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione del 23.07.1977 del notaio Carmelo Fisichella di Casoria, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 02.08.1977 ai nn. 16942/14918.

\* *Quesito n° 6 - "verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico" ⇒*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA), è scaturito quanto appresso illustrato.

- Il fabbricato cui fanno parte le suddette unità immobiliari pignorate, ricade in zona omogenea B1 - Vecchio centro -

Ristrutturazione Urbanistica del vigente Piano Regolatore Generale (Art. 6 Norme Tecniche Attuative): *"Le parti del territorio urbano comprese nella zona B1 sono destinate a ristrutturazione urbanistica con ridimensionamento viario e creazione degli spazi liberi del verde e dei servizi, nel rispetto degli edifici di carattere ambientale meritevoli di conservazione. [...] L'attuazione del P.R.G. deve essere preceduta dalla definizione di un piano della viabilità e di individuazione dei comparti di attuazione a mezzo di Piani Particolareggiati oppure piani convenzionati di lottizzazione. Per ogni comparto dovranno essere precisate le aliquote dei volumi edilizi realizzabili in rapporto all'entità complessiva di 13.000 vani fissati per la zona B1, nonché l'individuazione delle aree da destinare ad attrezzature nella quantità indicata nel precedente art. 5 - integrata onde assicurare una dotazione minima di servizi nella misura di 24 mq/ab. I Piani particolareggiati di esecuzione siano essi ad iniziativa pubblica che privata dovranno rispettare:*

1. le prescrizioni per attrezzature e servizi indicate nei grafici relative alle zone indicate con H1 nella tavola del PRG;
2. l'indice di abitabilità territoriale di n.150 ab./ha;
3. il numero di abitanti totale previsto in 13.000;
4. l'indice di fabbricabilità fondiaria max di mc.6/mq.; nel computo dei volumi relativi a tale indice sono compresi quelli relativi alle residenze calcolate sulla base del valore massimo di 80 mc/vano e quelli relativi alle attività commerciali e terziarie;
5. la realizzazione di superficie per parcheggi in ragione di mq. 1 per ogni mq. di superficie destinata ad attività commerciale e terziaria;
6. il rapporto di copertura massima negli ambiti destinati a ristrutturazione edilizia paria a 0,45 mq./mq.;
7. l'altezza massima H di mt. 21;
8. il numero massimo di piani pari a 6;
9. la distanza fra i fabbricati  $D=H$  col minimo di metri 10;
10. distanza dagli assi stradali e dai confini  $=1/2 H$  con un minimo di metri 10 sono consentiti tutti i tipi edilizi quali

*risulteranno dallo studio urbanistico del Piano Particolareggiato di esecuzione oppure Piano convenzionato di lottizzazione.*

*[...] Sono consentiti altresì interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, [...]. Sono ancora consentiti, nelle more della formazione degli strumenti urbanistici esecutivi interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione previa ricostruzione) solo nei casi di riconosciute ed urgenti esigenze dipendenti da misure di prevenzione della pubblica incolumità e nei casi di preventiva formazione del piano della Viabilità e dei comparti esecutivi; [...]. Sono esclusi dagli interventi di ristrutturazione edilizia i fabbricati o parti dell'abitato che costituiscono episodi formalmente e storicamente validi anche sotto il profilo ambientale". (cfr. **Allegato n° 9: documentazione urbanistica**).*

A seguito delle ulteriori indagini espletate dal sottoscritto ctu presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria non vi è stato nessun riscontro documentale relativamente ai titoli abilitativi. Come da attestazione da parte del Direttore di Servizio del

Settore VIII - Pianificazione e controllo del territorio -, che si riporta in allegato alla presente relazione, "*non si rilevano agli atti titoli edilizi abilitativi relativi all'immobile de quo*".

Dall'atto di compravendita, di cui il sottoscritto ha richiesto copia conforme presso l'archivio del Notaio Pasquale Cante, del 17 dicembre 2009, nn. di rep. 50932/15750 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2° il 18.12.2009 ai nn.73307/52768, ai fini della legge 47/85 risulta che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è stata effettuata anteriormente al primo settembre 1967. (cfr. **Allegato n° 12**: atto di provenienza del 17.12.2009).

I suddetti corpi di fabbrica non risultano vincolati ai sensi del Titolo I della Parte II del D. Lgs. n° 42/04 (tutela dei beni culturali), che rimpiazza la L. n° 1089/39 (tutela delle cose di interesse artistico e storico), né dalle norme di cui al Titolo I della Parte III del medesimo D. Lgs. (tutela dei beni paesaggistici e ambientali), sostitutivo delle LL. n° 1497/39 (protezione delle bellezze ambientali) e n° 431/85 (tutela delle zone di particolare interesse ambientale), né, infine, dalle LL. n° 183/89 (difesa del

suolo) e n° 394/91 (tutela delle aree protette), né interessa siti di introspezione archeologica.

Con riferimento al Certificato di Agibilità di cui al D. P. R. n° 380/01, si precisa che questa certificazione, in origine definita di Abitabilità e sorta con il R. D. n° 1265 del 27/07/1934, aveva inizialmente un valore esclusivamente sanitario; con il D. P. R. n° 136 del 31/01/1958, l'obbligo di munirsi di certificato di agibilità venne esteso anche a tutti gli edifici non destinati a civile abitazione, bensì genericamente all'occupazione di persone per attività diverse; un mutamento sostanziale si ebbe soltanto con il D. P. R. n° 425/94, che, in conformità alle mutate esigenze sociali, ne variò sostanzialmente la portata per le costruzioni sorte successivamente al 22/04/1994, imprimendo una svolta tendente ad avvalorare tali attestazioni anche sotto il profilo edificatorio; con l'art. 24 del D. P. R. n° 380/2001, infine, si ha una nuova e chiara valenza del certificato di agibilità, atteso che gli edifici edificati o trasformati successivamente al 06/06/2001, possono essere utilizzati solo dopo che il proprietario ha presentato l'inerente istanza al comune per ottenere tale attestazione, il cui rilascio è condizionato principalmente

all'accertamento della sussistenza delle condizioni di sicurezza (collaudo statico, certificazioni impiantistiche elettriche ed antincendio, licenza di fognatura, ecc.), igiene, salubrità, risparmio energetico (certificazione) e conformità del manufatto al progetto approvato; pertanto, nel caso di specie, considerate l'epoca di ultimazione degli immobili e la circostanza che i fabbricati non hanno certamente subito nel tempo particolari trasformazioni, non può sussistere, né essere rilasciato, alcun inerente certificato di agibilità.

\* Quesito n° 7 - **"indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile"** ⇒

L'unità immobiliare in argomento risulta occupata come di seguito indicato:

██  
██  
██████████ ██████████ che conduce in locazione  
l'immobile senza alcun contratto scritto e il canone mensile  
versato è pari a euro 400,00. La signora ██████████  
dichiara di abitare l'appartamento con il marito ██████████  
██ coniugati in



\* *Quesito n° 9 - "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale" ⇒*

Dalle ricerche esperite è scaturito che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

\* *Quesito n° 10 - "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo" ⇒*

Dalle indagini effettuate, per quel che è stato possibile, non è emerso alcun altro onere a carico dell' unità immobiliare in argomento in favore di soggetti privati o pubblici.

\* *Quesito n° 11 - "fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso" ⇒*

Come dichiarato dai [REDACTED]  
[REDACTED] occupante dell'immobile in parola, durante l'accesso in data 25.07.2018, "*non è costituito un condominio, e non vi sono oneri condominiali versati e da versare*". (cfr. *Allegato n°2: verbale di accesso*)

Non si ha notizia di eventuali procedimenti giudiziari in corso afferenti all' immobile pignorato.

\* Quesito n° 12 - "procedere alla valutazione dei beni" ⇒

Criteria e metodologie di stima

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influirà direttamente sul valore della stima. A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

Nella metodologia estimativa, infatti, il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima è atto pregiudizievole per la formulazione di un giudizio di valutazione. Solo la consapevolezza degli obiettivi che ci si prefigge di raggiungere, mediante una valutazione, consente di prendere in esame, nel

corso dell'indagine estimativa, tutti gli elementi che possono avere un'influenza determinante nella definizione del valore di stima. Da quanto esposto si evince chiaramente che esistono diversi valori di un bene, ma uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di valutazione.

La scelta del criterio di stima, che viene effettuata individuando le caratteristiche significative del bene per la determinazione del suo valore, è determinante, ma non sufficiente, per definire la metodologia estimativa che si intende adottare per risolvere il caso specifico. Il criterio di stima identifica, infatti, gli aspetti economici del bene che debbono essere presi in esame per soddisfare gli obiettivi che la valutazione si propone ma, di per sé, non identifica il procedimento per arrivare alla determinazione del risultato. Pertanto l'estimatore avrà cura di individuare prioritariamente i vari criteri di stima da adottare. Successivamente essi saranno applicati utilizzando vari procedimenti o quello ritenuto il più idoneo.

La disciplina estimativa, fondamentale, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico ovvero indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima. Si ricorre, invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare. Nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il "criterio di stima diretto", basato sulla comparazione in quanto è stato possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima. Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare. Da indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Toscano etc.), riviste specializzate del settore (Quattromura, il Mattone, Quotazioni immobiliari), principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, mediatori

immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione di un prezzo medio – massimo per ciascuna zona al quale sono stati applicati dei coefficienti che lo hanno modificato in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento;
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I coefficienti di cui sopra sono desunti dalla tabella pubblicata da

Relazione di CTU\_MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L. c/ [REDACTED]  
Proc. R.G.E. 676/2016\_Tribunale di Napoli Nord\_Ufficio esecuzioni immobiliari  
G. E. Dott.ssa F. Fiore

C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%

min%

prezzo di mercato

prezzo di mercato

- caratteristiche posizionali estrinseche

$K_{pe}$  35:5

- caratteristiche posizionali intrinseche

$K_{pi}$  25:5

- caratteristiche tecnologiche

$K_t$  30: 10

- caratteristiche produttive

$K_e$  10:5

e quindi:  $K_{max} = 100$

$K_{min} = 25$

Il valore così ottenuto ( $V_u$ ) è stato applicato alla superficie di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, a formare la cosiddetta "superficie convenzionale" (S.c.). Pertanto il valore finale dell'immobile in esame è dato dal prodotto del valore unitario (espresso in €/mq.) per la superficie convenzionale (espressa in mq.), ossia:

$$V = V_u \times S.c..$$

### Individuazione dei parametri unitari

Da indagini eseguite presso varie agenzie immobiliari e da uno studio di comparazione effettuato per immobili simili, è risultato che il prezzo medio di mercato al mq. (compravendita), per unità immobiliari ad uso abitativo in Casoria è il seguente:

Compravendite abitazioni (di tipo economico): circa euro/mq 1.250,00.

Inoltre, considerato l'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, la particolare congiuntura economica dell'intero paese, nonché le differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione coatta, deve essere applicato un congruo decremento, supponibile nella fattispecie per un 10%, cui corrisponde un coefficiente correttivo  $\alpha_a = 0,90$ .

Per quanto sopra, il summenzionato valore medio unitario di mercato va all'uopo corretto, per ottenere quello  $v_m$  di riferimento:

- abitazioni civili,  $v_m = \text{€/mq } 1.250,00 * 0,90 \cong \text{€/mq } 1.125,00$ .

Tale valore unitario trova riscontro anche nell'intervallo dei parametri ricavabili dalle offerte di vendita per immobili simili, reperibili per la stessa zona e limitrofe. (Cfr. *Allegato n°10: Indagini di mercato*)

Valutazione

In riferimento alla zona in oggetto si è arrivati ad una determinazione di un valore Vm-max di euro/mq. 1.125,00, per cui, tenuto conto della tipologia, delle finiture e di quanto osservato in precedenza circa lo stato di conservazione, si ha:

$$V_{m-max} = \text{€}/\text{mq } 1.125,00$$

essendo

$$K_{pe} = 32$$

$$K_{pi} = 18$$

$$K_t = 16$$

$$K_e = \underline{10}$$

$$\text{Tot. K} = 76$$

$$K_i (\%) = 0.76$$

quindi risulta essere:

$$V.m. = \text{€}/\text{mq } 1.125,00 \times 76\% = \text{€}/\text{mq } 855,00$$

Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq 133,00, oltre mq 18,00 di area esterna pertinenziale, si ha una superficie convenzionale di  $133,00 + (18,00 \times 0,35) = \text{mq } 139,30$  per cui il più probabile valore stimato per detto immobile risulta essere:

$\text{mq } 139,30 \times \text{€/mq } 855,00 = \text{€ } 119.101,50$  in c. t. **€ 119.000,00**  
(Euro centodiciannovemila/00).

Per l'elaborazione della corrente stima, i riferimenti bibliografici a cui ci si è riportati, sono stati i seguenti:

- V. Panecaldo: *"Come si valutano i fabbricati e terreni edificatori"*;
- A. ed L. Prestinenzia Puglisi: *"Guida alla stima delle abitazioni"*;
- R. Faust: *"Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale"*;
- G. M. Iovino: *"Estimo agrario, civile e catastale"*;
- C. Forte e B. De' Rossi: *"Principi di economia ed estimo"*;
- M. Orefice: *"Estimo"*;
- G. Castello: *"Stima degli immobili"*;
- M. Pomelli: *"Nuovo trattato di estimo"*;
- Italian Property Valuation Standard: *"Codice delle valutazioni immobiliari"*;
- Agenzia del Territorio: *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*.

\* Quesito n° 13 - "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota" ⇒

Con riferimento alle quote di piena proprietà afferenti ai debitori, [REDACTED] si ha:

**LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato in Casoria (NA), alla Via Giacomo Matteotti n°30, piano T, (sub 10)

(Superficie commerciale: mq. 139,30), per 100/100:

$$V_{1q} = € 119.000,00 * (100/100) = € 119.000,00.$$

\*Quesito n° 14 - "*acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*" ⇒

Il sottoscritto C.T.U. da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzano (NA) ha rinvenuto copia dei certificati di residenza storico e di stato civile degli esecutati, nonché copia dell'atto di matrimonio che non presenta annotazioni a margine, il tutto allegato alla presente relazione (cfr. *Allegato n°11: certificazioni ufficio anagrafe*), riscontrando quanto segue:

[REDACTED]

Relazione di CTU\_MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L. c/ [REDACTED]  
Proc. R.G.E. 676/2016\_Tribunale di Napoli Nord\_Ufficio esecuzioni immobiliari  
G. E. Dott.ssa F. Fiore

in

### CONCLUSIONI

A seguito delle esposizioni fatte, si perviene alle conclusioni della presente relazione. Il sottoscritto esperto stimatore ritiene di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato ricevuto e dei mezzi di indagine e della documentazione avuti a sua disposizione. Altresì ha tenuto in debito tutto quanto osservato durante i sopralluoghi, nonché dello stato dei luoghi riscontrato, tanto in adempimento del mandato conferitogli, quanto ai sensi della tecnica e della verità, in serena coscienza.

La presente relazione si compone di n. 31 facciate dattiloscritte e con essa formano parte integrante, unitamente ad una specifica delle spese e competenze, i seguenti allegati:

*allegato n°1: **Copia del mandato e proroga;***

*allegato n°2: **Verbale di accesso;***

*allegato n°3: **Atto di pignoramento;***

*allegato n°4: Veduta satellitare di zona ed estratto di mappa catastale;*

*allegato n°5: Rilievo fotografico;*

*allegato n°6: Grafico di rilievo dello stato dei luoghi;*

*allegato n°7: Visura storica e planimetria catastale;*

*allegato n°8: Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria;*

*allegato n°9: Documentazione urbanistica;*

*allegato n°10: Indagini di mercato;*

*allegato n°11: Certificazioni ufficio anagrafe.*

*allegato n°12: Atto di provenienza del 17.12.2009.*

Aversa, 04.03.2019

Il CTU

Arch. Marianna Di Iorio