

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Bis SEZIONE CIVILE

Procedura n. r. 577/2017

COMIFIN S.p.A in liquidazione **contro** XXXXXXXX + XXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA

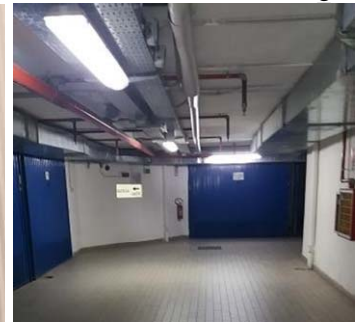
unità immobiliari site in San Giorgio a Cremano (NA)

Farmacia in Corso Roma, 14 3 abitazioni in Corso Roma, 12 1 abitazione in P.za V. Emanuele II°



unità immobiliari site in Napoli

*immobile in viale Cesare Augusto 162 appartamento in Piazzetta G. Rondinò, 18 Box Auto
in via Chiaia 149*



G CA 3 Serial#: 3fb9d07ae45cd08a3d2ea78b6dad9becb

Firmato Da: DE ASTIS VITTO



ARCHITETTO VITTORIO DE ASTIS
Via Traversa Pisano n. 26, Pozzuoli (NA)

INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti del mandato (suddivisi per cespiti)

ALLEGATI (suddivisi per immobile)

1. Documentazione fotografica (all'interno del corpo della perizia)
2. Planimetria degli immobili
3. Documentazione catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica o relative attestazioni
5. Documento Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio aggiornato

TAVOLE GRAFICHE

1. Elaborati grafici
2. Rilievo Fotografico



Ill.mo. G.E. Dottssa. Elisa Asprone della 5^a sezione civile-espropriazioni del Tribunale di Napoli.

1. PREMESSA

La S.V. nominava il sottoscritto dott. arch. Vittorio De Astis, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli col n. 9880 ed inserito nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 11454, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. **577/17** promossa da COMIFIN S.p.A in liquidazione contro XXXXXXXX. Il giorno 29 marzo 2019 accettavo e giuravo con dichiarazione inviata telematicamente. All'udienza del 24 Luglio 2019, dal giudice dott.ssa ASPRONE, ricevevo un estensione al mandato peritale n. 577/17 consistente nel procedere alla valutazione, per l'intero valore, degli immobili pignorati ai coniugi signora XXXXXXXX e signor XXXXXXXX. Pertanto l'incarico conferitomi Il giorno 29 marzo 2019 consisteva nel procedere alla stima di diverse 'unità immobiliari pignorate e di rispondere ai seguenti quesiti del mandato:

- a) **verificare**, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto il titolo derivativo od originario precedente il ventenni o, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventenni o anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell' esecutato;
- b) **identificare** precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascuno immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).
L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.
Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso. procederà altresì alla realizzazione dcì frazionamento e dell'accatastamento. allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio;
- c) **elencare** ed individuare i beni componenti ciascun lotto. mediante l'esatta indicazione dei diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno



degli immobili, della tipologia di ciascun immobile. Della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno l. degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento). Delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto. della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni. specificando anche il contesto

in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione. in risposta al presente quesito, secondo il seguente **prospetto sintetico: LOTTO n.1** (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3. ccc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in alla via n. _ , piano ___ int. ___; è composto da , confina con a sud, con a nord, con ___ ad ovest. con ___ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di ___ al foglio ___ p.lla _ (ex p.lla ___ o già scheda ___) . sub ___ cat ___ classe ___, rendita ___ (or.d ___ , r.a. ___) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ___) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria n. ___, _ del ___. cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n. presentata il , oppure. l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatori a ex artl. (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona (per il terreno) . **PREZZO BASE** euro ___ LOTTO n. 2 : ecc.

- d) **identificare catastalmente** l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catastale acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa la autorizzazione del G.E.), L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito. tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli del 'atto di acquisto con i dati della scheda catastale: 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali;
- e) **ricostruire tutti i passaggi** di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì. esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria. fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se



tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- f) **Verificare la regolarità edilizia** e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g) **Verificare la regolarità** dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.
- h) **In caso di opere abusive**, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..
- i) **verificare l'esistenza** della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011
- j) **indicare lo stato di possesso degli immobile**, precisando se occupati dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione. la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- k) **Indicare l'esistenza di formalità**, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- l) **verificare se i beni** pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- m) **verificare se i beni pignorati** siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquistato della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta () livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame. e siano decorsi almeno venti anni. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico. L'esperto verificherà se il soggetto



concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt 1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

- n) **Specificare i vincoli ed oneri** giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

- o) Fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

- p) **Valutare complessivamente i beni**, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- q) **Nel caso si tratti di quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

- r) **Acquisire certificato** di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio** per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

- s) **Verificare la pendenza** di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

nei giorni 13 giugno 2018, 29 giugno e 18 luglio 2018 e 10 maggio 2019, avveniva l'accesso presso gli immobili pignorati, siti in Napoli e in San Giorgio a Cremano, alla presenza del signor XXXXXXXX, debitore esecutato in procedura e del



custode giudiziario, Avv. Giorgio Parisi. Durante i sopralluoghi rilevavo sia metricamente che in fotografia le unità immobiliari oggetto di perizia.

. Successivamente, si è proceduto a compiere accessi ai preposti uffici pubblici di competenza (uffici tecnici ed urbanistici), richiedendo accesso agli atti onde reperire le documentazioni necessarie per la consulenza. L'indagine, si è focalizzata poi sugli aspetti commerciali, realizzando – ove i dati di mercato degli annunci diretti lo hanno permesso – indagini di mercato relative alle zone di insidenza degli immobili oggetto di stima, attraverso annunci pubblicizzati sui maggiori siti internet di settore e/o dalle agenzie specializzate locali. Altrimenti si è estesa l'indagine ad aree limitrofe e si è utilizzato l'osservatorio del mercato immobiliare stilato a cura dell'agenzia delle entrate. A questa non semplice fase di indagine documentale e valutativa, è seguito un lungo lavoro di studio, finalizzato intanto alla restituzione grafica degli immobili, al calcolo delle superfici commerciali, per poi passare allo studio delle documentazioni richieste ai preposti uffici. Per completare si è provveduto a completare l'elaborato peritale riunendo in unico fascicolo tutte le risultanze, allegando la documentazione fotografica e tutti gli altri documenti reperiti o prodotti in fase di indagine.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho, pertanto, redatto la presente relazione.

3. RIPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO:

a) verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni...ecc.

La documentazione allagata al fascicolo attorio risulta essere completa. Nella relazione notarile sono riportati correttamente gli identificativi catastali degli immobili pignorati. In ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni, si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, le certificazione



delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalgo all'ultimo atto di acquisto, le visure storiche catastali sono state depositate in fascicolo.

b) identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascuno immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca)..ecc

1. **Farmacia** localizzata nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Roma 14 e 14/a censito al N.C.E.U. di Napoli, al foglio 7, particella 231, si compone di due subalterni: Sub. 101 e 102, derivano dai soppressi sub 1 e 2 a seguito di variazione catastale protocollata il 07/06/2002.
2. **n. 1 unità adibita a studio medico/abitazione** nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) Corso Roma 14 immobile San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 231, sub 5. Non vi sono variazioni catastali
3. **n. 1 unità adibita a abitazione** adibita a civile abitazione sita al piano 2° in Corso Roma 12 in San Giorgio a Cremano (NA), Dati catastali: foglio 7, particella 231, sub 7. Non vi sono variazioni catastali
4. **n. 1 unità adibita ad abitazione/ufficio** in Corso Roma 12 di San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 108, sub 8, Non vi sono variazioni catastali.
5. **n. 1 immobiliare localizzata sita nel Comune di Napoli** in V.le Ottaviano Cesare Augusto n.162 "Studio dentistico" Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 8, particella: 582 – Subalterno: 24 Non vi sono variazioni catastali.
6. **n. 1 appartamento sito nel Comune di Napoli in Piazza Giulio Rondinò**, "abitazione civile" Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 16, particella: 105 – Subalterno: 29; Sub 29 generato dalla soppressione di sub 28 a far data dal 10/03/2015 a seguito di ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni.
7. **n. 1 box-auto localizzata** sito nel Comune di Napoli in Via Chiaia 149/A, "box auto" Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 17, particella: 244 – Subalterno: 25. Variazione di categoria catastale da D3 a C/6.



I bene pignorati non sono frazionabile in più lotti, ma vendibile in lotti unici.

c) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto. mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili...ecc.

1° LOTTO - 1. Farmacia localizzata nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Roma 14 e 14/a censito al N.C.E.U. di Napoli, al foglio 7, particella 231, si compone di due subalterni: Sub. 101 e 102, Categoria C/1 e A/4, **proprietà di ½ di XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX e **di ½ di XXXXXXXX** nata a XXXXXXXX. La superficie interna calpestabile dell'immobile è di 117,17 mq. La edificazione degli immobili è di antica datazione come si evince dalle loro caratteristiche costruttive, muratura portante in blocchi di tufo, tipiche degli edifici a corte del periodo sette/ottocentesco napoletano, Tuttavia l'ingombro volumetrico e la sagoma esterna sono legittimi essendo antecedenti alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza edilizia). Per quanto attiene la distribuzione degli spazi interni risultano delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, infatti, contrariamente ai catastali, le due unità immobiliari risultano essere collegate tra loro tramite un vano porta, così come non è riportata la presenza di soppalchi in uno dei locali del sub 102. **PREZZO BASE di euro 234.258,76** di proprietà dei debitori esecutati.

2° LOTTO unità adibita a studio medico/abitazione nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA Corso Roma 14 immobile San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 231, sub 5. Categoria A/1, **piena proprietà di: XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX. L'immobile, allo stato di fatto, risulta essere diviso in due unità immobiliari distinte, una destinata a studio medico, l'altra a civile abitazione. L'ingresso all'immobile periziata è posto al primo piano, vi si accede tramite la scala condominiale. Tuttavia l'ingombro volumetrico e la sagoma esterna sono legittimi essendo antecedenti alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza



edilizia). L'immobile, nello stato di fatto, risulta essere conforme alla planimetria catastale. : . **PREZZO BASE di €341.548,42**

3° LOTTO unità adibita a civile abitazione sita al piano 2° in via Roma 12 immobile San Giorgio a Cremano (NA) nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA Corso Roma 14 immobile San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 231, sub 7. Categoria A/4. proprietà di: **proprietà di ½ di XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX e di **½ di XXXXXXXX** nata a XXXXXX. L'immobile è adibito a civile abitazione posto al secondo piano, vi si accede tramite il ballatoio. Lo stato manutentivo risulta essere discreto dell'immobile l'ingombro volumetrico e la sagoma esterna sono legittimi essendo antecedenti all'prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza edilizia). L'immobile, nello stato di fatto, risulta essere conforme alla planimetria catastale, il bagno presenta un'altezza inferiore a quella prescritta dal dm n° 5 del 1975, la superficie calpestabile dell'appartamento è di 57,56mq.

PREZZO BASE di euro 125.550,93 di proprietà dei debitori eseguiti.

4° LOTTO unità adibita ad abitazione/ufficio in via Roma 12 del di San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 108, sub 8, Non vi sono variazioni catastali.

Categoria A/2. proprietà di: **proprietà di ½ di XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXX e **di ½ di XXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXX. L'immobile destinato a civile abitazione è posto al primo piano, vi si accede tramite il vano scala condominiale. Le edificazioni dell'immobile sono di antica datazione, l'ingombro volumetrico e la sagoma esterna sono legittimi essendo antecedenti alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza edilizia).

Dalle indagini svolte presso il catasto edilizio urbano di Napoli, è risultato che all'immobile non è, attualmente, associata alcuna planimetria, ragione per cui la consistenza dello stesso è stata ricavata, ai fini della determinazione del valore di



mercato, dal rilievo metrico effettuato in sopralluogo. Tuttavia, la superficie rilevata in sopralluogo è sufficientemente coincidente con quella dichiarata in visura catastale. Superficie calpestabile 101,61 mq. **PREZZO BASE di euro € 221.763,71** di proprietà dei debitori eseguiti.

- **5° LOTTO** unità immobiliare localizzata sita nel Comune di Napoli in V.le Ottaviano Cesare Augusto n.162 “Studio dentistico” Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 8, particella: 582 – Subalterno: 24. Categoria A/2. **proprietà di: XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX. L’immobile, anche se accatastato come abitazione, attualmente è adibito a studio dentistico, si accede tramite la cassa scale condominiale contrassegnata con la A ed è posto al terzo piano, interno 8. Lo stato manutentivo risulta essere buono stato. Il fabbricato venne edificato con licenza edilizia rilasciata dal comune di Napoli nel 1959. l’immobile nel suo ingombro volumetrico e sagoma esterna è pienamente conforme alla planimetria catastale del 1959, mentre per quanto attiene gli spazi interni vi sono piccole difformità rispetto al catastale rappresentate dallo spostamento di due tramezzi. (che non rappresentano abusi ma opere conformabili con una apposita pratica edilizia). Superficie calpestabile dell'appartamento è di 69,67 mq. **PREZZO BASE euro 195.056,00**

- **6° LOTTO** appartamento sito nel Comune di Napoli in Piazza Giulio Rondinò, “abitazione civile” Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 16, particella: 105 – Subalterno: 29; Sub 29 generato dalla soppressione di sub 28 a far data dal 10/03/2015 a seguito di ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni. Categoria A/2. **proprietà di: XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX. L’immobile è adibito a civile abitazione, si accede tramite la cassa scale condominiale ed è posto al secondo piano, interno 5 A. Lo stato manutentivo sia dell’immobile che del fabbricato di cui è parte integrante è in ottimo stato, le utenze risultano regolarmente allacciate. Il fabbricato, progettato in stile liberty, è di alto pregio artistico/architettonico. La edificazione dell’immobile risale al 1928. Pertanto l’ingombro volumetrico e la sagoma esterna sono legittimi essendo antecedenti alla prima legge fondamentale dell’urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l’obbligo di licenza edilizia). La planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto. I soppalchi



sono da ritenersi abusivi e non condonabili in quanto presentano caratteristiche tecnico/dimensionali incompatibili con la normativa urbanistica vigente. Inoltre, da indagine svolte dalle presso l'ufficio tecnico comunale, non sono state riscontrate pratiche edilizie (SCIA o CIL) inerenti l'edificazione dei sopracitati soppalchi.

La superficie interna calpestabile degli ambienti abitabili dell'appartamento è di **139,58 mq**, , la superficie commerciale è di **150,21 mq**, l'altezza interna varia dai 2,40 ai 3,50 ml, mentre la superficie dei soppalchi è di 57.49 mq e la sua altezza interna è di 1,95 ml. PREZZO BASE euro € **1.165.656,55**

- **7° LOTTO** box-auto localizzata sito nel Comune di Napoli in Via Chiaia 149/A, "box auto"
Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 17, particella: 244 – Subalterno: 25. Variazione di categoria catastale da D3 a C/6. proprietà di: **proprietà di ½ di XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX e **di ½ di XXXXXXXX** nata a XXXXXXXX, acquistarono, in regime di comunione legale dei beni. L'immobile, destinato ad autorimessa, è parte integrante di manufatto edilizio, realizzato sottoterra, che si compone di ulteriori box auto aventi le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali di quello oggetto di perizia. La superficie risultante dal catastale è di 34 mq, mentre la superficie calpestabile-è di 33.61 mq. PREZZO BASE euro € **125.509,29** pari alla quota del 1000/1000 di proprietà dei debitori eseguiti. L'immobile, realizzato conformemente alla Legge n.122/89 (c.d. "Legge Tognoli") è sottoposto alla limitazione previste dal decreto Semplificazioni (DI 9 febbraio 2012, n. 5 ossia: *la proprietà può essere trasferita a patto che il parcheggio oggetto della cessione sia contestualmente destinato a pertinenza di un'altra unità immobiliare collocata nello stesso Comune.*

d) identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali....ecc.

Gli identificativi catastali contenuto nell'atto di pignoramento sono coincidenti sia con i dati catastali attuali che con quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto da parte della debitrice



e) ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio...ecc.

Gli accertamenti effettuati sia presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliare che dell'agenzia del territorio confermano quanto riportato nella relazione tecnica notarile allegata al fascicolo a firma del dott. Luca Di Lorenzo, notaio in Sali Gennaro Vesuviano, con studio in Napoli alla via Francesco Correa, 250. Pertanto, si allega detta relazione notarile in risposta al presente quesito.

f) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Agli immobili non risulta essere stata richiesta l'agibilità presso gli uffici competenti.

g) Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile...ecc.

in data 3 gennaio 2019 gli uffici del Comune di San Giorgio a Cremano mi inviavano, a seguito di istanza di accesso agli atti relativi alla legittima urbanistica degli immobili pignorati, la seguente comunicazione: <<*Dai dati riportati negli elenchi relative alle pratiche edilizie presentate, alle istanze di condono edilizio, ai provvedimenti di abusivismo edilizio dal 1977 ad oggi, non risultano provvedimenti rilasciati né istanze pervenute relative al signor XXXXXXXX da Lei indicato quale intestatario, negli anni, degli immobili indicati nell'istanza di accesso agli atti.*>>.

Per quanto attiene le unità site in Corso Roma:

La costruzione risultano antecedenti al 1775 in quanto già riportate nella "mappa del Duca di Noja". L'immobile è inserito nel progetto di catalogazione patrimonio immobiliare di interesse storico-artistico-ambientale (delibera del di G.C. 26/04) ai sensi della L.R. 26/02. L'immobile rientra in Zona "A" del PRG, e nella zona "RUA" del PTP. Non Risulta agli atti il rilascio di certificazioni o segnalazioni di agibilità. Tuttavia, catastalmente, i sub 101 e 102



vennero generati a seguito di variazione planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni dei soppressi sub 1 e sub 2 nell'anno 2002.

La sanabilità delle difformità urbanistiche riscontrate all'immobile è perseguibile con presentazione di pratica in sanatoria presso gli uffici amministrativi.

Relativamente al detto bene, così come attestato da dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono presenti provvedimenti sanzionatori.

- Per quanto attiene l'immobile ubicato in Piazza Vittorio Emanuele II, n°29, non è stato individuato il titolo edilizio legittimante la costruzione, in quanto costruito in epoca remota, antecedente al 1948, anno della prima licenza edilizia rilasciata in questo comune. Dalle indagini svolte presso il catasto edilizio Urbano di Napoli è risultato che all'immobile non è, attualmente, associata alcuna planimetria, ragione per cui la consistenza dello stesso è stata ricavata, ai fini della determinazione del valore di mercato, dal rilievo metrico effettuato in sopralluogo. Tuttavia, la superficie rilevata in sopralluogo è sufficientemente coincidente con quella dichiarata in visura catastale.
- l'immobile di V.le Cesare Augusto n.162, Napoli, Piano 2°, venne edificato con licenza edilizia rilasciata dal comune di Napoli nel 1959. l'immobile nel suo ingombro volumetrico e sagoma esterna è pienamente conforme alla planimetria catastale del 1959, mentre per quanto attiene gli spazi interni vi sono piccole difformità rispetto al catastale rappresentate dallo spostamento di due tramezzi. (che non rappresentano abusi ma opere conformabili con una apposita pratica edilizia). Infatti, per le modifiche delle suddette tramezzature non vennero presentate, presso gli uffici tecnici del comune di Napoli, alcuna pratica edilizia come previsto dall'art. 3 DPR n. 380 /2001.
- l'immobile sito alla Piazza Giulio Rondinò n.18, Piano 2°, è stato edificato nel 1928 come si evince, tra l'altro, dalle iscrizione posta all'ingresso del fabbricato. L'ingombro volumetrico e la sagoma esterna sono legittimi essendo antecedenti alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva



l'obbligo di licenza edilizia). La planimetria catastale è conforme alla distribuzione degli spazi interni. In sopralluogo il debitore affermava di avere effettuato in passato dei lavori di ristrutturazione edilizia dandone comunicazione agli uffici tecnici comunali. Di dette comunicazioni edilizie non ho ricevuto copia dall'ufficio tecnico comunale. Tuttavia gli spazi interni sono conformi alla normativa urbanistica vigenti ad esclusione della porzioni di superficie soppalcata, la cui altezza non rispetta i parametri di idoneità abitativa stabiliti dal decreto ministeriale del 5 luglio 1975.

- il "box auto" in Via Chiaia 149/A Napoli, è stato realizzato dalla società XXXXX con autorizzazione rilasciata dal comune di Napoli.

h) In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi....ecc.

I soppalchi riscontrati presso l'immobile sito in Napoli alla piazzetta G .Rodinò sono da ritenersi abusivi e non condonabili in quanto presentano caratteristiche tecnico/dimensionali incompatibili con la normativa urbanistica vigente. Inoltre, da indagini svolte dalle presso l'ufficio tecnico comunale, non sono state rinvenute pratiche edilizie (SCIA o CIL) concernenti l'edificazione dei sopradetti soppalchi. Anche i soppalchi presso il locale farmacia sono abusivi e non condonabili. (*allegata risposta del comune*)

i) verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggitoecc.

Agli immobili non è stato richiesto, presso gli uffici competenti, il rilascio di certificati di abitabilità. Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

j) indicare lo stato di possesso degli immobile, precisando se occupati dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione. la data di scadenza per eventuale. disdetta,



l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente In corso per il rilascio;

Il debitore esecutato dott. XXXXXXX, come riportato in verbale di sopralluogo del 10.05.2019, dichiarava che:

- l'immobile con identificativo catastale: NCEU di Napoli: foglio: 7 –particella: 231, subalterno: 5, è locato sia al signor XXXXXXX per un canone di € 270,00 mensile che al dott. XXXXXXX per un canone mensile di € 150,00 nella parte di immobile adibito a studio medico; *(per detto immobile non è stato rinvenuto contratto di locazione presso l'agenzia dell'entrate né il signor XXXXX ne ha fornito copia).*
- l'immobile con identificativo catastale: NCEU di Napoli: foglio: 7 –particella: 231, subalterno: 7 è locato per € 312,00 mensili al sig. XXXX. *(per detto immobile è stato rinvenuto contratto di locazione fornitoci sia dal signor XXX che dall'agenzia dell'entrate, il contratto concede la locazione dell'immobile alla signora XXXXX a partire dal 15 ottobre 2001., poi rinnovato il 14 ottobre nel 2005).*
- l'immobile con identificativo catastale: NCEU di Napoli: foglio: 7 –particella: 108, subalterno: 8 è locato al signor XXXXXXX per un canone mensile €750,00, l'immobile è locato per uso commerciale. *(per detto immobile è stato rinvenuto contratto di locazione fornitoci sia dal signor XXXXX che dall'agenzia dell'entrate, il contratto concede la locazione dell'immobile alla signor XXXXXXX a partire dal 2 maggio 2017, primo rinnovo previsto per il 1 maggio 2023).*
- L' immobiliare localizzata sita nel Comune di Napoli in V.le Ottaviano Cesare Augusto n.162 “Studio dentistico” Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 8, particella: 582 – Subalterno: 24 è locato, con copia di contratto rilasciato dall'agenzia dell'entrate, al dott. XXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXX, a decorrere dal 10.10.2008 con primo rinnovo nel 2014.
- L' appartamento sito nel Comune di Napoli in Piazza Giulio Rondinò, “abitazione civile” Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 16, particella: 105 Subalterno: 29 ed il box-auto localizzata sito nel Comune di Napoli in Via Chiaia 149/A, “box auto” Dati catastali –



Sez: CHI, foglio: 17, particella: 244 – Subalterno: 25 sono ad uso esclusivo del debitore esecutato signor XXXXXXXX, come dichiarato in sopralluogo.

k) Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non si hanno informazioni di carattere condominiale in quanto non sono state fornite dal debitore precise informazioni di carattere condominiale. Tuttavia contattavo, a mezzo email, il custode giudiziario, Avv. Parisi, al fine di ricevere informazioni di carattere condominiale relative agli immobili pignorati. A tale richiesta l'avv. Parisi mi rispondeva come di seguito: *Egr. arch. De Astis, purtroppo le notizie in mio possesso sono quelle di cui al verbale di accesso del 10.05.19, che Le allego. A breve fisserò la prosecuzione delle attività di Custodia e nell'occasione insisterò nelle richieste di informativa.*

l) verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

Gli immobili non ricadono su suoli demaniali, non risultano pratiche di declassamento sullo stesso.

m) verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi..ecc.

Gli immobili non sono gravati dai vincoli sopracitati.

n) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:



- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;**

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese

- 1) Non sono emersi durante le indagini oneri giuridici gravanti sul bene, oltre quelli relativi alla presente procedura
- 2) Non sono emersi durante le indagini asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura
- 3) Non sono emersi durante le indagini assegnazioni della casa coniugale al coniuge
- 4) Non è stato possibile, durante le indagini, avere conoscenza di informazioni di carattere condominiale

o) Fornire ogni informazione concernente:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali....

- 4) Non è stato possibile, durante le indagini, avere conoscenza di informazioni di carattere condominiale

p) Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale...ecc.

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando la stima sintetico-parametrico.

stima con il metodo sintetico-parametrico



Il metodo di valutazione sintetico-parametrico, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come “il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore”.

Il sottoscritto, per effettuare la stima, utilizza come mezzo di riscontro i prezzi di mercato indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2018 quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati;

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- Tipologia insediativa;
- La superficie degli ambienti interni;
- L'orientamento degli ambienti;
- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;
- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;
- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;
- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;
- La consistenza delle parti strutturali.

1° LOTTO Farmacia localizzata nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Roma 14 e 14/a censito al N.C.E.U. di Napoli, al foglio 7, particella 231, si compone di due subalterni: Sub. 101 e 102. Si considera come superficie commerciale la somma delle superficie del sub 101 e 102 avendone constatato la loro fusione nello stato di fatto.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione



Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile si è, da prima, provveduto con un accurato rilievo metrico dell'immobile stesso e, successivamente, alla sua restituzione planimetrica con la denominazione degli ambienti così come descritti appresso (*cf. planimetria allegata*),: locali del **sub 101**:

Stanza 1: vi si accede direttamente dalla sede stradale tramite un vano di accesso con chiusura ad infisso e serranda, adibita a locale vendita la sua superficie è di mq 28,10 da esso si può accedere al Locale 2 ed ai locali del sub. 102

Stanza 2: si accede sia direttamente dalla sede stradale tramite un vano di accesso con chiusura ad infisso e serranda che dal locale 1, adibita anch'essa a locale vendita, ha una superficie di mq 26.82 mq,;.

W.C.1 piccolo, vi si accede dai locali del sub 102, è presente un lavabo e wc, è altresì presente un vano finestra. la superficie è 7,83 mq, l'altezza interna non soddisfa i parametri relativi all'abitabilità.

Locali del sub 102:

Stanza 3: si accede dalla Stanza 1 tramite un vano porta, adibita a locale deposito/retrobottega è, in buona parte, soppalcato, ha una superficie di 34,2 mq,

disimpegno: collega la stanza 3 con la stanza adibita ad ufficio di servizio alla farmacia, ha la superficie di 9,74 mq

stanza ufficio: con accesso dal disimpegno, adibito a locale ufficio, ha una superficie di 10,48 mq è presente un vano finestra.

Stanza seminterrato: con accesso tramite vano scalo ubicato nel cortile del fabbricato, è sotto quota rispetto il piano stradale, ha una superficie di 22,80mq

Tutti i vani hanno pavimenti in monocottura in discreta qualità le cui dimensioni variano dai 40x20cm ai 20x20 cm, gli infissi sono in legno, ad eccezione dei serramenti in acciaio in vetro camera poste sul fronte strade. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono funzionanti ed allacciati alla rete utenze. La superficie interna calpestabile dell'immobile è di 117,17 mq.



Di seguito si riporta la computazione della superficie commerciale in conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione:

- Superficie utile unità immobiliare 101: = 62,75 mq
- Superficie utile unità immobiliare 102: = 54,42 mq
- Superficie cantina 22.80 x 35 % = 7,70 mq
- Area occupata dalle murature interne = 8,00 mq x 100 % = 8,00 mq
- Area occupate dalle murature perimetrali = (24+14 mq) x 50 % = 19,00mq

Superficie Commerciale dell'appartamento = 151,87mq

Si rileva che nella zona centrale di San Giorgio a Cremano, ove ricade l'immobile, il valore degli immobili liberi oscilla tra € 1.300,00 - € 2.650,00 al metro quadro di superficie; pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima, ritengo di non discostarmi dalla realtà determinando un più probabile valore pari a € 2.200,00 al mq. Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

$$Vm = Vu \times Sup \times Cgl \times CgZ \times CS$$

dove:

Vm è il più probabile valore di mercato.

Vu è il valore unitario di zona.

Sup è la superficie commerciale.

Cgl è il coefficiente generale dell'immobile derivante dai servizi presenti, portierato, panoramicità, isolamento termico, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

CgZ è il coefficiente generale di zona derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

CS è il coefficiente stato manutentivo derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

$$\underline{Vm = 2200 \text{ €/mq} \times 151,87 \text{ mq} \times 0,94 \times 0,99 \times 0,85 = 264.287,51 \text{ €}}$$

Correzioni di stima:

Resta da ridurre il prezzo del valore degli immobili in base alle seguenti correzioni:



- **Stato di uso e manutenzione**

Le unità immobiliari presenta un sufficiente livello manutentivo, tuttavia è stato applicato, nella formulazione del prezzo di vendita, un coefficiente afferente lo stato manutentivo.

- **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

La cancellazione di tali formalità viene forfettariamente calcolata in € 1.000,00.

Appartamento: € 264.287,51 - € 1.000,00 = **€ 263.287,51**

- **Spese per eliminazione soppalco e presentazione di documentazioni tecnica,**

Cil in sanatoria, aggiornamento planimetria catastale e attestato di prestazione energetica vengono forfettariamente calcolate in € 3.000,00

Appartamento: € 263.287,51 - € 3.000,00 = € 260.287,51

- **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

Per l'assenza di garanzia del bene venduto il valore stimato dell'immobile viene svalutato del 10 %.

Appartamento: € 260.287,51 - € 26.028,75 = **€ 234.258,76**

Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato è di € 234.258,76 (diconsi euro duecentotrentaquattromiladuecentocinquantotto,76).

2° LOTTO unità adibita a studio medico/abitazione nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA Corso Roma 14 immobile San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 231, sub 5. Categoria A/1.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

Al fine di determinare il valore di mercato dell'appartamento si è, da prima, provveduto con un accurato rilievo metrico dell'immobile stesso e, successivamente, alla sua restituzione planimetrica con la denominazione degli ambienti così come descritti appresso (cfr. *planimetria allegata*),:

ingresso: vi si accede direttamente dal vano scale condominiale, da accesso sia all'abitazione che allo studio medico, la sua superficie è di mq 9,43; è presente un vano finestra.

Porzione unità immobiliare adibita a studio medico:



sala d'aspetto/corridoio: si accede dall'ingresso, parte del locale è adibito a sala d'aspetto e parte in disimpegno, la superficie è di 37mq, è presente un vano balcone.

Stanza 1: posta a sinistra di chi accede al corridoio dall'ingresso, ha una superficie di 8,99 mq,

W.C.1, vi si accede dalla stanza 1, è presente un lavabo e wc, è altresì presente un vano finestra. la superficie è 3,28 mq.

Stanza 2 : Con accesso dalla stanza 1, ha una superficie di 16,50 mq, è presente un vano balcone ed un vano finestra.

W.C.2 piccolo: con accesso dal balcone che, a sua volta, è accessibile dalla stanza 2; è presente un piccolo lavabo, un wc ed un vano finestra, la superficie è di 2 mq

Stanza 3: posta alla destra di chi accede al corridoio dall'ingresso, ha una superficie di mq 14,50, è presente un vano finestra

Disimpegno: si accede dal corridoio, ha una superficie di 3,24 mq

Stanza 4: con accesso dal disimpegno, è presente un vano balcone, ha una superficie di 38,55 mq

Porzione di immobile adibito a civile abitazione

disimpegno: con accesso dal ingresso comune agli immobili, ha una superficie di 2,82

angolo cottura: con accesso dal disimpegno, ha una superficie di 3,66 mq, è presente un vano finestra.

WC: piccolo bagno, con accesso dal disimpegno, si compone di: Wc e lavabo, superficie di 1mq.

Soggiorno: con accesso diretto dal disimpegno, ha una superficie di 29,02 mq, è presente un vano finestra,

Camera da letto: con accesso dal soggiorno, ha una superficie di 16,43 mq, è presente un vano balcone.

Balconi: i balconi sono 4 , uno in corrispondenza della porzione abitata e 3 in quelle adibite ad uffici medici, la superfici totale dei balconi è di: 8,6 mq.



Tutti i vani, sia quelli relativi alla abitazione che agli uffici medici, hanno pavimenti in monocottura di discreta qualità le cui dimensioni variano dai 40x20cm ai 20x20 cm, gli infissi sono in alluminio alcuni con vetro camera altri con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono funzionanti ed allacciati. La superficie interna calpestabile dell'immobile complessiva è di 176,90 mq, l'altezza interna è mediamente circa 3,00, il bagno non presenta un'altezza interna confacente ai parametri di abitabilità. Di seguito si riporta la computazione della superficie commerciale in conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione:

- Superficie utile unità immobiliare studio medico: = 124,06 mq
- Superficie utile unità immobiliare abitazione: = 52,93 mq
- Area occupata dalle murature interne = 6,00 mq x 100 % = 6,00mq
- Area occupate dalle murature perimetrali = 12,00 mq x 50 % = 6,00 mq
- Balcone = 8,60 mq x 25% = 2,10mq

Superficie Commerciale dell'appartamento = 191,14 mq

Si rileva che nella zona centrale di San Giorgio a Cremano, ove ricade l'immobile, il valore degli immobili liberi oscilla tra € 1.700,00 - € 2.550,00 al metro quadro di superficie; pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima, ritengo di non discostarmi dalla realtà determinando un più probabile valore pari a € 2.200,00 al mq. Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

dove:

V_m è il più probabile valore di mercato.

V_u è il valore unitario di zona.

Sup è la superficie commerciale.

C_gl è il coefficiente generale dell'immobile derivante dai servizi presenti, portierato, panoramicità, isolamento termico, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.



*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi delle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente stato manutentivo** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

$$V_m = 2200 \text{ €/mq} \times 191,14 \text{ mq} \times 0,98 \times 0,99 \times 0,94 = \underline{\underline{383.498,24 \text{ €}}}$$

Correzioni di stima:

Resta da ridurre il prezzo del valore degli immobili in base alle seguenti correzioni:

- **Stato di uso e manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni manutentive, Il prezzo di vendita è stato corretto tramite coefficiente, che ne riduce il prezzo, in considerazione del fatto che l'immobile verrà riportato allo stato originario, ossia ad unica unità immobiliare.

- **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

La cancellazione di tali formalità viene forfettariamente calcolata in € 1.000,00.

Appartamento: € 383.498,24 - € 1.000,00 = **€ 382.498,24**

- **Spese per stesura e presentazione di documentazioni tecnica**

Cil in sanatoria, aggiornamento planimetria catastale e attestato di prestazione energetica vengono forfettariamente calcolate in € 2.000,00

Appartamento: € 382.498,24 - € 2.000,00 = € 379.498,24

- **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

Per l'assenza di garanzia del bene venduto il valore stimato dell'immobile viene svalutato del 10 %.

Appartamento: € 379.498,24 - € 37.949,82 = € 341.548,42

Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato è di : € 341.548,42 (dicono euro trecentoquarantaunomilacinquecentoquarantotto,00).

3° LOTTO. 1 unità adibita a abitazione adibita a civile abitazione sita al piano 2° in Corso Roma 12 in San Giorgio a Cremano (NA), Dati catastali: foglio 7, particella 231, sub 7.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

Al fine di determinare il valore di mercato dell'appartamento si è, da prima, provveduto con un accurato rilievo metrico dell'immobile stesso e, successivamente, alla sua restituzione planimetrica con la denominazione degli ambienti così come descritti appresso (*cfr.*

planimetria allegata),:



Ingresso : vi si accede direttamente dal ballatoio condominiale, la superficie è di 4,30 mq

Soggiorno: con accesso diretto dall'ingresso, ha una superficie di mq 20,37 mq, è presente un vano finestra.

W.C. : vi si accede esclusivamente dal soggiorno; sono presenti w.c., lavabo, piatto doccia, bidet la superficie è 4,64 mq, l'altezza non rispetta i requisiti relativi all'abitabilità.

Disimpegno: ha una superficie di 5,98, è presente un vano finestra

Camera 1: stanza da letto con accesso dal disimpegno ha una superficie di: 12,32 mq, è presente un vano balcone

Camera 2: con accesso dal disimpegno, funge da stanza ripostiglio 11,25 mq;.

Balcone : l'unico balcone ha una superficie di 7.70 mq

Tutti i vani hanno pavimenti in monocottura di buona qualità le cui dimensioni variano dai 40x20cm ai 20x20 cm, gli infissi sono in alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono funzionanti ed allacciati alla rete utenze. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di 57,56 mq, l'altezza interna è di 3,00 ml in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno. I balconi hanno una superficie complessiva di 7,20.

Di seguito si riporta la computazione della superficie commerciale in conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione:

| | |
|---|----------------|
| - Superficie utile unità immobiliare: | = 57,56 mq |
| - Area occupata dalle murature interne = 3 mq x 100 % | = 5mq |
| - Area occupate dalle murature perimetrali = 3,00 mq x 50 % | = 3 mq |
| - Balcone = 7,70 mq x 25% | = 1,8mq |
| <u>Superficie Commerciale dell'appartamento</u> | = 63,86 |

Si rileva che nella zona di San Giorgio a Cremano (NA) ove ricade l'immobile, il valore degli immobili liberi oscilla tra € 1.700,00 - €2.550,00 al metro quadro di superficie; pertanto, tenuto



conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima, ritengo di non discostarmi dalla realtà determinando un più probabile valore pari a € 1.900,00 al mq. Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite::

dove:

Vm è il più probabile valore di mercato.

Vu è il valore unitario di zona.

Sup è la superficie commerciale.

Cgl è il coefficiente generale dell'immobile derivante dai servizi presenti, portierato, panoramicità, isolamento termico, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

CgZ è il coefficiente generale di zona derivante dall'analisi delle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

CS è il coefficiente stato manutentivo derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile,

$$Vm = 2.300 \text{ €/mq} \times 63,86 \text{ mq} \times 0,98 \times 0,99 \times 1,00 = \underline{142.501,03 \text{ €}}$$

Correzioni di stima:

Resta da ridurre il prezzo del valore degli immobili in base alle seguenti correzioni:

- **Stato di uso e manutenzione**

Le unità immobiliari non hanno bisogno d'interventi di manutenzione particolari in quanto si è constatato un sufficiente livello manutentivo dello stesso e comunque ne è stato già tenuto conto nella scelta del prezzo unitario.

- **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

La cancellazione di tali formalità viene forfettariamente calcolata in € 1.000,00.

Appartamento: € 142.501,03 - € 1.000,00 = **€ 141.501,03**

- **Spese per stesura e presentazione di documentazioni tecnica**

Cil in sanatoria, aggiornamento planimetria catastale e attestato di prestazione energetica vengono forfettariamente calcolate in € 2.000,00

Appartamento: € 141.501,03 - € 2.000,00 = **€ 139.501,03**

- **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

Per l'assenza di garanzia del bene venduto il valore stimato dell'immobile viene svalutato del 10 %.

Appartamento: € 139.501,03 - € 13.950,10 = **€ 125.550,93**



Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato è di € 125.550,93: diconsi euro centoventicinquemilacinquecentocinquanta,93).

4° LOTTO n. 1 unità adibita ad abitazione/ufficio in Corso Roma 12 di San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 108, sub 8.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

Al fine di determinare il valore di mercato dell'appartamento si è, da prima, provveduto con un accurato rilievo metrico dell'immobile stesso e, successivamente, alla sua restituzione planimetrica con la denominazione degli ambienti così come descritti appresso (*cfr. planimetria allegata*),:

Ingresso : vi si accede direttamente dal vano scale condominiale, da accesso diretto a 3 stanze dell'immobile, la superficie è di 5,80 mq)

Camera 1: posto sul lato sinistro di chi accede dalla porta d'ingresso dell'immobile, ha una superficie di mq 20,40 mq, è presente un vano finestra, sono presenti due porte, un che d'accesso al wc mentre l'altra alla camera 2.

Camera 2: con accesso dal camera 1, ha una superficie di mq 32.66 mq, è presente un vano finestra;

W.C.1 vi si accede esclusivamente dalla camera 1 ; sono presenti w.c., e lavabo, la superficie è di 4,05 mq, non è presente vano finestra, è presente aspiratore

Camera 3: posta di fronte a chi accede all'immobile dalla porta d'ingresso, ha una superficie di 34,00 mq, sono presenti tre vani balcone .

W.C.2: : posto sul lato sinistro di chi accede dalla porta d'ingresso dell'immobile, ha una superficie di 4,90 mq, sono presenti un w.c., e lavabo, è presente un vano balcone.

Balconi : sono presenti 4 balconi, la superficie complessiva è 7.20 mq.

Tutti i vani hanno pavimenti in monocottura di buona qualità le cui dimensioni variano dai 40x20cm ai 20x20 cm, gli infissi sono in alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, in quanto oggetto di recente ristrutturazione; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono funzionanti ed allacciati alla rete utenze. L'impianto di riscaldamento non è



presente, sono presenti dei condizionatori split caldo/freddo. La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di 101,61 mq, l'altezza interna è di 3,00 ml in tutti gli ambienti ad esclusione dei bagni. I balconi hanno una superficie complessiva di 7,20.

Di seguito si riporta la computazione della superficie commerciale in conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione:

- Superficie utile unità immobiliare: = 101,81 mq
- Area occupata dalle murature interne = 6,8 mq x 100 % = 6,80 mq
- Area occupate dalle murature perimetrali = 7,00 mq x 50 % = 3,5 mq
- Balcone = 7,20 mq x 25% = 1,8mq

Superficie Commerciale dell'appartamento = 113,91

Si rileva che nella zona di San Giorgio a Cremano, ove ricade l'immobile, il valore degli immobili liberi oscilla tra € 1.700,00 - € 2.550,00 al metro quadro di superficie; pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima, ritengo di non discostarmi dalla realtà determinando un più probabile valore pari a € 2.300,00 al mq. Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

. dove:

Vm è il più probabile valore di mercato.

Vu è il valore unitario di zona.

Sup è la superficie commerciale.

CgI è il coefficiente generale dell'immobile derivante dai servizi presenti, portierato, panoramicità, isolamento termico, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

CgZ è il coefficiente generale di zona derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

CS è il coefficiente stato manutentivo derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile,

$$Vm = 2400 \text{ €/mq} \times 113,91 \text{ mq} \times 0,95 \times 0,99 \times 0,97 = \underline{\underline{249.404,12}}$$

Correzioni di stima:

Resta da ridurre il prezzo del valore degli immobili in base alle seguenti correzioni:



- **Stato di uso e manutenzione**

Le unità immobiliari non hanno bisogno d'interventi di manutenzione particolari in quanto si è constatato un sufficiente livello manutentivo dello stesso e comunque ne è stato già tenuto conto nella scelta del prezzo unitario.

- **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

La cancellazione di tali formalità viene forfettariamente calcolata in € 1.000,00.

Appartamento: € 249.404,12 - € 1.000,00 = **€248.404,12**

- **Spese per stesura e presentazione di documentazioni tecnica**

Cil in sanatoria, aggiornamento planimetria catastale e attestato di prestazione energetica vengono forfettariamente calcolate in € 2.000,00

Appartamento: € 248.404,12 - € 2.000,00 = € 246.404,12

- **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

Per l'assenza di garanzia del bene venduto il valore stimato dell'immobile viene svalutato del 10 %.

Appartamento: € 246.404,12 - € 24.640,41 = **€221.763,71**

Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato è di €221.763,71 (dicono euro duecentoventunomilasettecentosessantatre,71).

5° LOTTO unità immobiliare localizzata sita nel Comune di Napoli in V.le Ottaviano Cesare Augusto n.162 "Studio dentistico" Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 8, particella: 582 – Subalterno: 24.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

Al fine di determinare il valore di mercato dell'appartamento si è, da prima, provveduto con un accurato rilievo metrico dell'immobile stesso e, successivamente, alla sua restituzione planimetrica con la denominazione degli ambienti così come descritti appresso (*cf. planimetria allegata*):

Ingresso/ corridoio : vi si accede direttamente dal vano scale condominiale, da accesso alle stanze dell'immobile, la superficie è di 10,36 mq

Sala d'attesa: posto sul lato sinistro del corridoio, ha una superficie di mq 21.14 mq, è presente un vano finestra di 1,80 ml di larghezza.



Camera 1: con accesso dal corridoio, ha una superficie di mq 13.70 mq, è presente un vano balcone di 1,80 ml di larghezza per 2,20 di altezza;.

W.C.1 (piccolo): vi si accede dal corridoio; sono presenti w.c., e lavabo, la superficie è 2,44 mq, è presente aspiratore non ha vani finestra, l'altezza interna è al di sotto dei parametri relativi all'abitabilità

Sala operatoria: posta alla destra di chi accede all'immobile, ha una superficie di 17,29 mq, è presente un vano balcone

Stanza di servizio: si accede dalla stanza sala operatoria, ha una superficie di 8,82 mq, è presente un vano balcone

W.C.2 (grande): vi si accede dal corridoio ; sono presenti w.c., lavabo e bidet, la superficie è 4,30 mq, è presente un vano finestra

Balcone: è presente un unico balcone con affaccio su Viale Cesare Augusto, la superficie è 16.62 mq

Tutti i vani hanno pavimenti in monocottura di buona qualità le cui dimensioni variano dai 40x20cm ai 20x20 cm, gli infissi sono in alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, in quanto oggetto di recente ristrutturazione; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono funzionanti ed allacciati alla rete utenze. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di 67,69 mq, l'altezza interna è di 3,10 ml in tutti gli ambienti. I balconi hanno una superficie complessiva di 16,62. Di seguito si riporta la computazione della superficie commerciale in conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione:

| | |
|---|------------|
| - Superficie utile unità immobiliare: | = 67,69 mq |
| - Area occupata dalle murature interne = 5 mq x 100 % | = 5mq |
| - Area occupate dalle murature perimetrali = 6,00 mq x 50 % | = 3 mq |
| - Balcone = 16,62 mq x 25% | = 1,8mq |



Superficie Commerciale dell'appartamento

=77,40mq

Si rileva che nella quartiere Fuorigrotta di Napoli ove ricade l'immobile, il valore degli immobili liberi oscilla tra € 2.100,00 - € 3.200,00 al metro quadro di superficie; pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima, ritengo di non discostarmi dalla realtà determinando un più probabile valore pari a € 3.000,00 al mq. Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

dove:

Vm è il più probabile valore di mercato.

Vu è il valore unitario di zona.

Sup è la superficie commerciale.

Cgl è il coefficiente generale dell'immobile derivante dai servizi presenti, portierato, panoramicità, isolamento termico, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

CgZ è il coefficiente generale di zona derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

$$Vm = 3.000,00 \text{ €/mq} \times 77,40 \text{ mq} \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = \underline{\underline{243.810,00 \text{ €}}}$$

Correzioni di stima:

Resta da ridurre il prezzo del valore degli immobili in base alle seguenti correzioni:

- **Stato di uso e manutenzione**

Le unità immobiliari non hanno bisogno d'interventi di manutenzione particolari in quanto si è constatato un sufficiente livello manutentivo dello stesso e comunque ne è stato già tenuto conto nella scelta del prezzo unitario.

- **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

La cancellazione di tali formalità viene forfettariamente calcolata in € 1.000,00.

Appartamento: € 243.810,00 - € 1.000,00 = **€242.810,00**

- **Spese per stesura e presentazione di documentazioni tecnica**

Cil in sanatoria, aggiornamento planimetria catastale e attestato di prestazione energetica vengono forfettariamente calcolate in € 2.000,00

Appartamento: € 242.810,00 - € 2.000,00 = **€240.810,00**

- **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**



Per l'assenza di garanzia del bene venduto il valore stimato dell'immobile viene svalutato del 10 %.

Appartamento: € 240.810,00- €24.081,00 = €216.729,00

- **vincoli per contratto di locazione immobile**

L'immobile viene svalutato del 10% per il vincolo locativo con scadenze il 1 maggio 2023

Appartamento: € 216.729,00 - €21.672,90 = **€195.056,00**

Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato è di **€ 195.056,00** (diconsi euro centonovantacinquemilacinquantasei,00).

6° LOTTO appartamento sito nel Comune di Napoli in Piazza Giulio Rondinò, "abitazione civile" Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 16, particella: 105 – Subalterno: 29

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

Al fine di determinare il valore di mercato dell'appartamento si è, da prima, provveduto con un accurato rilievo metrico dell'immobile stesso e, successivamente, alla sua restituzione planimetrica con la denominazione degli ambienti così come descritti appresso (*cfr. planimetria allegata*):

Ingresso : vi si accede direttamente da un vano ingresso in condivisione con altro immobile a sua volta avente accesso dalla scala condominiale, la superficie calpestabile è di 11,81 mq, trattandosi di ambiente il cui utilizzo è condiviso con un'altra unità immobiliare, distinta da quella oggetto di pignoramento, ritengo opportuno computare, nella determinazione del valore dell'immobile, metà della sua superficie.

Corridoio: dal ingresso si accede direttamente al corridoio che consente l'accesso, a sua volta, a tutte le stanze del piano, la superficie è di 20,06 mq

Soggiorno: con doppio accesso dal corridoio, sono presenti un vano balcone ed un vano finestra ,la superficie è di mq 43,91

cucina: dotata di impianto idrico e di scarico, da esso si accede corridoio, ha una superficie di circa 13,67 mq, si accede al balcone;. (*cfr. foto allegata n.9-10*)

Camera 1: camera da letto, si accede dal corridoio, è presente un vano balcone, la superficie è di 19,40 mq (*cfr. foto allegata n. 11-12*).



W.C.: vi si accede dall'ingresso ed ha un vano balcone ; sono presenti w.c., bidet, vasca doccia e lavabo, la superficie è 6,99 mq(cfr. foto allegata n. 7).

Soggiorno 2: con accesso dal corridoio, è presente un vano finestra è una scala che conduce ad un piano soppalcato, la superficie è di 21,81 mq (cfr. foto allegata n. 11-12).

ripostiglio: vi si accede direttamente dal soggiorno 2 per mezzo di una apertura di m. 0.7; la superficie è di 2.99 mq (cfr. foto allegata n.8).

Nell'immobile sono presenti tre scale che conducono a tre distinte aree soppalcate.

Soppalco 1: si accede da una scala a chiocciola posta nel corridoio, accatato come ripostiglio, allo stato di fatto si compone di una camera da letto di mq 8,63 ed una piccolo wc di 3,00 mq, l'altezza interna è 1,95

Soppalco 2: si accede da una scala posta nel corridoio, accatato anch'essa come ripostiglio, allo stato di fatto si compone di una camera da letto di mq 23,11 ed una piccolo wc di 6,99mq, l'altezza interna è 1,95.

Soppalco 3: si accede da una scala posta nel soggiorno, accatato anch'essa come ripostiglio, allo stato di fatto si compone di una camera da letto di mq 10,73 ed una piccolo wc di 5.03mq, l'altezza interna è 1,95.

Si precisa che le altezze interne dei soppalchi non soddisfano i requisiti di abitabilità previsti dalla normativa nazionale, pertanto le loro superfici non verrà computata nell'elaborazione del valore da porre a base d'asta del bene.

Balconi: all'immobile sono presenti 4 balconi aventi una superficie complessiva di 8,45 mq.

Le tre scale che conducono ai relative aree soppalcate occupano una superficie di:4.85

Tutti i vani hanno pavimenti in monocottura di buona qualità le cui dimensioni variano dai 40x20cm ai 20x20 cm, gli infissi sono in alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile si presente in ottimo stato di conservazione, in quanto oggetto di recente ristrutturazione; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono funzionanti ed allacciati alla rete utenze. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. La superficie interna calpestabile degli ambienti abitabili dell'appartamento è di 139,58 mq, l'altezza interna varia dai 2,40 ai 3,13 ml, mentre la superficie dei soppalchi è di 57.49 mq e l'altezza interna è di 1,95 ml. I balconi hanno una superficie complessiva di 8,45.



Di seguito si riporta la computazione della superficie commerciale in conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione:

| | |
|--|-------------|
| - Superficie utile unità immobiliare: | = 134,10 mq |
| - Area occupata dalle murature interne = 8 mq x 100 % | = 8,00mq |
| - Area occupate dalle murature perimetrali = 12,00 mq x 50 % | = 6,00 mq |
| - Balcone = 8,45 mq x 25% | = 2,11mq |

Superficie Commerciale dell'appartamento =150,21

Si rileva che nella zona centrale di Napoli ove ricade l'immobile, il valore degli immobili liberi oscilla tra € 4.900,00 - € 7.500,00 al metro quadro di superficie; pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima, ritengo di non discostarmi dalla realtà determinando un più probabile valore pari a € 7.100,00 al mq. Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

$$Vm = Vu \times Sup \times Cgl \times CgZ \times CS$$

dove:

Vm è il più probabile valore di mercato.

Vu è il valore unitario di zona.

Sup è la superficie commerciale.

Cgl è il coefficiente generale dell'immobile derivante dai servizi presenti, portierato, panoramicità, isolamento termico, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

CgZ è il coefficiente generale di zona derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

CS è il coefficiente stato manutentivo derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

$$Vm = 7.100 \text{ €/mq} \times 150,21 \text{ mq} \times 1,10 \times 1,05 \times 1,06 = \underline{\underline{1.305.704,94\text{€}}}$$

Correzioni di stima:

Resta da ridurre il prezzo del valore degli immobili in base alle seguenti correzioni:

- **Stato di uso e manutenzione**



Le unità immobiliari non hanno bisogno d'interventi di manutenzione particolari in quanto si è constatato un sufficiente livello manutentivo dello stesso e comunque ne è stato già tenuto conto nella scelta del prezzo unitario.

- **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

La cancellazione di tali formalità viene forfettariamente calcolata in € 1.000,00.

Appartamento: € 1.305.704,94€ - € 1.000,00 = € 1.304.704,94

- **Spese per stesura e presentazione di documentazioni tecnica**

Pratica per demolizione soppalchi, aggiornamento planimetria catastale, attestato di prestazione energetica vengono forfettariamente calcolate in € 3.000,00

Appartamento: € 1.304.704,94 - € 3.000,00 = € 1.301.704,94

- **Spese per demolizione soppalchi**

Si stima una spesa di demolizione soppalchi di € 6.531,00 (*si allega computo metrico*)

Appartamento: € 1.301.704,94 - € 6.531,00 = € 1.295.173,94

- **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

Per l'assenza di garanzia del bene venduto il valore stimato dell'immobile viene svalutato del 10 %.

Appartamento: € 1.295.173,94 - € 129.517,39 = **€ 1.165.656,55**

Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato è di : € 1.165.656,55 (dicono euro unmilione centosessantacinqueseicentocinquantasei,55).

7° LOTTO box-auto localizzata sito nel Comune di Napoli in Via Chiaia 149/A, "box auto" Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 17, particella: 244 – Subalterno: 25.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile si è, da prima, provveduto con un accurato rilievo metrico dell'immobile stesso e, successivamente, alla sua restituzione planimetrica con la denominazione degli ambienti così come descritti appresso (*cfr. planimetria allegata*),:

Box- auto : Il vano d'accesso al box auto è di 2,5 ml, circa, di larghezza, è presente un serranda automatica in acciaio a chiusura del vano, il locale è sufficientemente illuminata da lampade neon. La pavimentazione presenta caratteristiche conformi alle destinazione d'uso box auto, l'altezza interna è di 2,50 ml. L'immobile, realizzato conformemente alla Legge



n.122/89 (c.d. "Legge Tognoli") è sottoposto alla limitazione previste dal decreto Semplificazioni (DI 9 febbraio 2012, n. 5), ossia: *la proprietà può essere trasferita a patto che il parcheggio oggetto della cessione sia contestualmente destinato a pertinenza di un'altra unità immobiliare collocata nello stesso Comune.*

Di seguito si riporta la computazione della superficie commerciale in conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione:

- Superficie utile unità immobiliare: = 33.61 mq

- Area occupate dalle murature perimetrali = 2,00 mq x 50 % = 1.00 mq

Superficie Commerciale del box auto = **34.61 mq**

Si rileva che nella zona centrale di Napoli ove ricade l'immobile, il valore degli immobili liberi oscilla tra € 2.900,00 - € 4.500,00 al metro quadro di superficie; pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima, ritengo di non discostarmi dalla realtà determinando un più probabile valore pari a € 4.000,00 al mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

$$Vm = Vu \times Sup \times Cgl \times CgZ \times CS$$

dove:

Vm è il più probabile valore di mercato.

Vu è il valore unitario di zona.

Sup è la superficie commerciale.

Cgl è il coefficiente generale dell'immobile derivante dai servizi presenti, portierato, panoramicità, isolamento termico, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

CgZ è il coefficiente generale di zona derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

CS è il coefficiente stato manutentivo derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

$$Vm = 4.000 \text{ €/mq} \times 34.61 \text{ mq} \times 0,98 \times 1,00 \times 1,05 = \underline{\underline{142.454.76 \text{ €}}}$$

Correzioni di stima:

Resta da ridurre il prezzo del valore degli immobili in base alle seguenti correzioni:



- **Stato di uso e manutenzione**

Le unità immobiliari non hanno bisogno d'interventi di manutenzione particolari in quanto si è constatato un sufficiente livello manutentivo dello stesso e comunque ne è stato già tenuto conto nella scelta del prezzo unitario.

- **Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

La cancellazione di tali formalità viene forfettariamente calcolata in € 1.000,00.

Appartamento: € 142.454,76 - € 1.000,00 = **€141.454,76**

- **Spese per stesura e presentazione di documentazioni tecnica**

Cil in sanatoria, aggiornamento planimetria catastale e attestato di prestazione energetica vengono forfettariamente calcolate in € 2.000,00

Appartamento: € 141.454,76 - € 2.000,00 = € 139.454,76

- **assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

Per l'assenza di garanzia del bene venduto il valore stimato dell'immobile viene svalutato del 10 %.

Appartamento: € 139.454,76 - € 13.945,47 = **€125.509,29**

Il più probabile valore di mercato del cespite pignorato è di €125.509,29

(diconsi euro centoventicinquemilacinquecentonove,29)

q) Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.....

Dei seguenti immobili i debitore esecutati, sig. XXXXXXXX e XXXXXXXX sono comproprietario ciascuno al 500/1000,ossia:

1. Farmacia localizzata nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Roma 14 e 14/a censito al N.C.E.U. di Napoli, al foglio 7, particella 231, si compone di due subalterni: Sub. 101 e 102,
2. n. 1 unità adibita a abitazione adibita a civile abitazione sita al piano 2° in Corso Roma 12 in San Giorgio a Cremano (NA), Dati catastali: foglio 7, particella 231, sub 7.
3. n. 1 unità adibita ad abitazione/ufficio in Corso Roma 12 di San Giorgio a Cremano (NA) Dati catastali: foglio 7, particella 108, sub 8.
4. n. 1 box-auto localizzata sito nel Comune di Napoli in Via Chiaia 149/A, "box auto" Dati catastali – Sez: CHI, foglio: 17, particella: 244 – Subalterno: 25.

Le caratteristiche tecniche degli immobili sopra elencati non consentono una divisibilità degli stessi.



r) Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Il certificato di matrimonio riporta che il Sig. XXXXXXX, nato a XXXXXXX è coniugato con la signora XXXXXXX, nata a XXXXXXX, dal 26 aprile 1978, e che dal 23 ottobre 2014 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.

s) Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

La procedura 577/2017 è stata riunita alla procedura n° 272/2018 il 28/05/2019.



