

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Valerio Colandrea**

**RGE n° 410/2022**

**promossa da**

**contro**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**ed**  
**Allegati**

**LOTTO UNICO**



## Indice

1.	<b>Svolgimento delle operazioni peritali.....</b>	pag. 4
2.	<b>Risposte ai quesiti .....</b>	pag. 6
a.	<b>Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....</b>	pag. 7
2.1	<b>Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento .....</b>	pag. 8
2.2	<b>Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti</b>	pag. 12
2.3	<b>Identificazione catastale dei beni pignorati.....</b>	pag. 31
2.4	<b>Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....</b>	pag. 40
2.5	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....</b>	pag. 42
2.6	<b>Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati .....</b>	pag. 45
2.7	<b>Stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	pag. 59
2.8	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....</b>	pag. 60
2.9	<b>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</b>	pag. 63
2.10	<b>Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....</b>	pag. 63
2.11	<b>Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	pag. 63
2.12	<b>Valutazione dei beni.....</b>	pag. 64
2.13	<b>Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</b>	pag. 72
2.14	<b>Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....</b>	pag. 72



**Allegati**

- "A" **Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Atti di provenienza**.....
- Notaio Tafuri anno 1990 rep. 38228**.....
- Notaio Tafuri anno 1990 rep. 37874**.....
- Notaio Viparelli anno 1971**.....
- Notaio Viparelli anno 1969**.....
- Notaio Miranda anno 1965**.....
- "C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche** .....
- "D" **Certificati**.....
- "E" **Contratto di locazione**.....
- "F" **Preventivo di spesa**.....



## 1. Svolgimento delle operazioni peritali



**RGE n ° 410/2022**

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott. Valerio Colandrea.

**PREMESSA**

Con atto di pignoramento trascritto il 13/09/2022 ai nn. 26483/20141, la  
con sede in \_\_\_\_\_ rappresentata e difesa dall' Avv. \_\_\_\_\_  
sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. Valerio Colandrea, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode Avv. Martina Petretta provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- all' esecutato a mezzo raccomandata A/R, all' Avv. \_\_\_\_\_ per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **13/03/2023** sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di primo accesso, accompagnata dall'Arch. Carmela Dipierri, collaboratore di fiducia, mi recavo in Napoli al viale Colli Aminei civ. 24.

Quivi giunto, erano presenti il nominato custode Avv. Martina Petretta ed il Sig. \_\_\_\_\_ debitore esecutato, nonché la Sig.ra \_\_\_\_\_ locataria dell'immobile pignorato. Edotti i presenti delle qualità e dei compiti degli ausiliari del Magistrato, si provvedeva ad accedere materialmente nell'immobile pignorato, ad effettuare la ricognizione dei luoghi ed i relativi rilievi planimetrico e fotografico.

Ultimate le operazioni peritali preliminari il relativo verbale veniva sottoscritto dai presenti. Si rimanda al depositato verbale di accesso redatto dal nominato custode giudiziario.



## 2. Risposte ai quesiti



**a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

L'esperto:

- **verifichi** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente:

- ha depositato in data 03/10/2022 certificazione notarile sostitutiva che risale fino al primo atto inter vivos che precede il ventennio.
- Le ispezioni aggiornate alla data del 30/08/2023 sugli immobili oggetto della presente e sull' esecutato confermano quanto evidenziato nella relazione notarile agli atti.
- I dati castali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.
- È stato prodotto il certificato di matrimonio con annotazioni e di residenza dell'esecutato:
  - \_\_\_\_\_ risulta coniugato con \_\_\_\_\_  
dal 23/07/1988 scegliendo il regime della separazione legale dei beni. (cfr. Allegato D - Certificati).



## 2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ , etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

**Il diritto reale di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in favore del Sig. \_\_\_\_\_ che all'epoca dell'acquisto era coniugato con la Sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di separazione legale dei beni.**

**Si evidenzia la presenza della trascrizione (trascriz. del 27/03/2009 ai nn. 16595/12411) di fondo patrimoniale per atto del Notaio Fabrizia Satta Flores del 25/03/2009 rep. 1904/1374 a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e contro \_\_\_\_\_ per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.**

**L'immobile pignorato costituisce il fondo patrimoniale ma nella sez. D della nota di trascrizione si precisa che ' con l'atto che si trascrive il Sig. \_\_\_\_\_ ha costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti del C.C., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia l'immobile descritto nel quadro B della suddetta nota di trascrizione. Il Sig. \_\_\_\_\_ ha precisato e la Sig.ra \_\_\_\_\_ ne ha preso atto, che ai sensi dell'art. 168 C.C. la proprietà del bene immobile costituente il fondo patrimoniale non viene trasferita e che dunque la stessa permane in capo al costituente \_\_\_\_\_ mentre l'amministrazione del bene del fondo predetto è regolata dalle norme dell'art. 180 C.C. Il bene costituente il fondo patrimoniale potrà essere alienato, ipotecato, dato in pegno o comunque vincolato con il consenso di entrambi i coniugi, e con l'autorizzazione giudiziale di rito, in presenza di figli minori.'**





Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

Si dà atto che, come risulta dal certificato di stato di famiglia allegato (cfr. Allegato D – Certificati) i due figli del Sig. \_\_\_\_\_ alla data del pignoramento risultano entrambi maggiorenni.

**I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.**

**Non sono state riscontrate difformità formali** visto che la provenienza e la titolarità dell'immobile è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato nell'atto di compravendita (cfr. Allegato B – Atto Notaio Tafuri anno 1990 rep. 38228).

**Da quanto emerso dalle ricerche esperite, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.**

### LOTTO UNICO

immobili in **Napoli (NA) al viale Colli Aminei civ. 24** piano rialzato (catastalmente piano terra) - appartamento e seminterrato - cantinola

nel C.F. **sez. SCA foglio 20 p.lla 10 sub 1** cat. A/3 cl. 6 consistenza 8,5 vani, sup. catastale 148 mq, rendita € 1.273,07

in ditta: \_\_\_\_\_ )



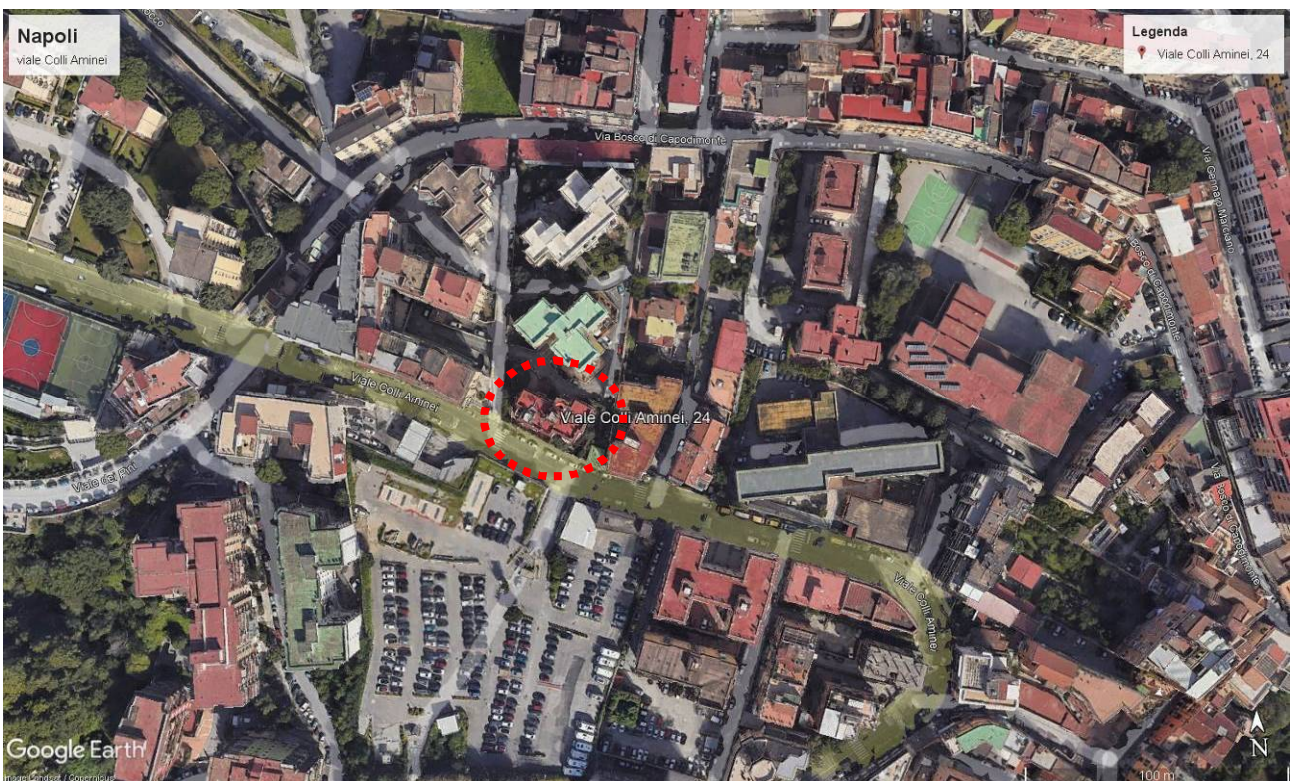
**Difformità formali (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento): No**

**Difformità sostanziali (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale): Si - si rimanda al paragrafo 2.6 - *Regolarità edilizia ed urbanistica* pag. 45**

### **Confini:**

L'appartamento confina a Nord-Ovest con area condominiale, a Nord-Est con scale condominiali ed altra proprietà, a Sud-Est con il viale Colli Aminei e a Sud-Ovest con area scoperta pertinenziale;

la cantinola confina su due lati con l'area comune, per un lato con altra cantinola di proprietà aliena e per il quarto lato con l'area esterna condominiale.



### **Napoli - Viale Colli Aminei - individuazione del bene staggito**





### Napoli - Viale Colli Aminei - individuazione del bene staggito



## 2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

### LOTTO UNICO

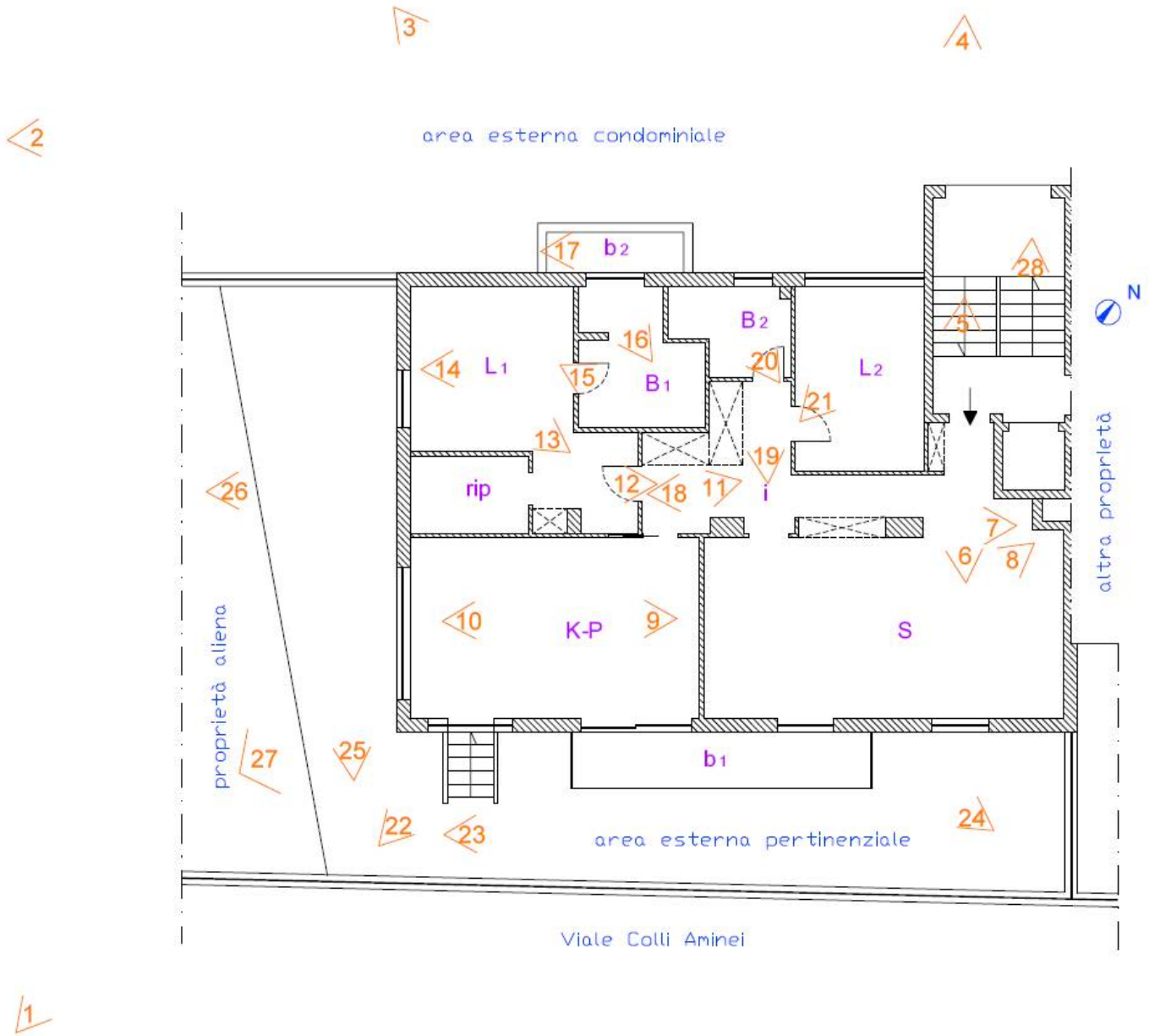
immobili in **Napoli (NA) al viale Colli Aminei civ. 24** piano rialzato (catastralmente piano terra) - appartamento e seminterrato - cantinola

nel C.F. **sez. SCA foglio 20 p.lla 10 sub 1** cat. A/3 cl. 6 consistenza 8,5 vani, sup. catastale 148 mq, rendita € 1.273,07

in ditta: ( )

- Tipologia catastale: Appartamento al piano rialzato (piano terra catastale) e cantinola al piano seminterrato.
- Accessi: pedonale e carrabile su area condominiale dal viale Colli Aminei .
- Contesto: zona a carattere prevalentemente residenziale.
- Dotazioni condominiali: area condominiale, cancello carrabile e pedonale, ascensore.
- Dotazioni dell'appartamento: cantinola al piano seminterrato ed area esterna pertinenziale di circa 90 mq.
- Altezza interna utile: appartamento cm 307, cantinola cm 250.





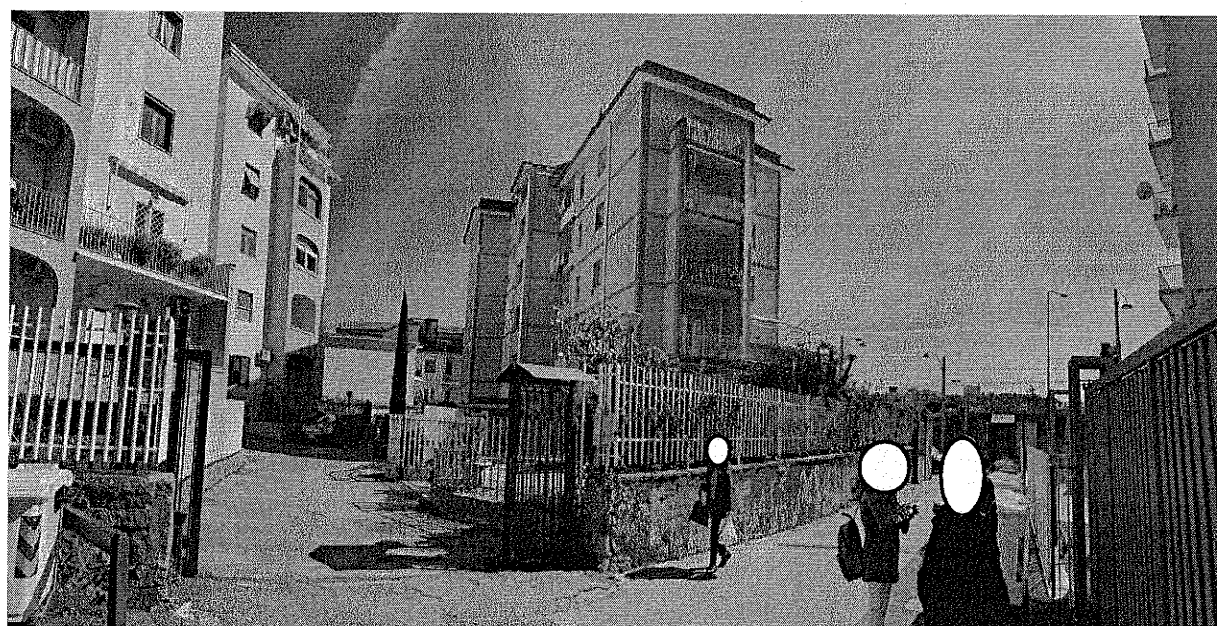
**Coni ottici** - Pianta piano terra - appartamento



**Composizione esterna ed interna**



**FOTO 1 - Il fabbricato dal viale Colli Aminei**



**FOTO 2 - Il fabbricato visto dal viale condominiale di accesso.**





FOTO 3 - Il fabbricato visto dall'aera condominiale.



FOTO 4 - Il fabbricato visto dall'aera condominiale.





FOTO 5 - L'ingresso al sub 1

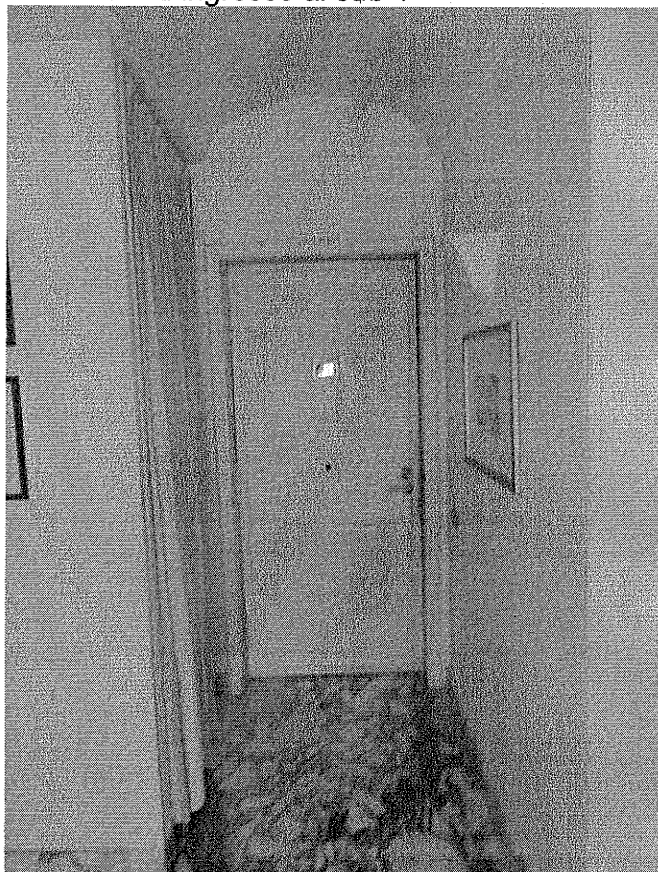


FOTO 6 - L'ingresso visto dall'interno







FOTO 7 - Il disimpegno i ed il soggiorno S

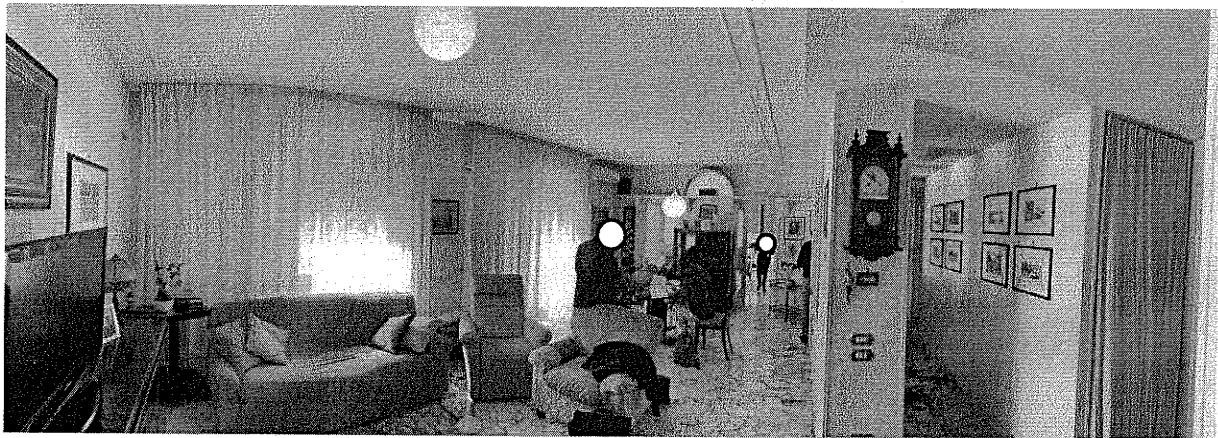


FOTO 8 - Soggiorno S





FOTO 9 - Cucina-pranzo K-P



FOTO 10 - Cucina-pranzo K-P



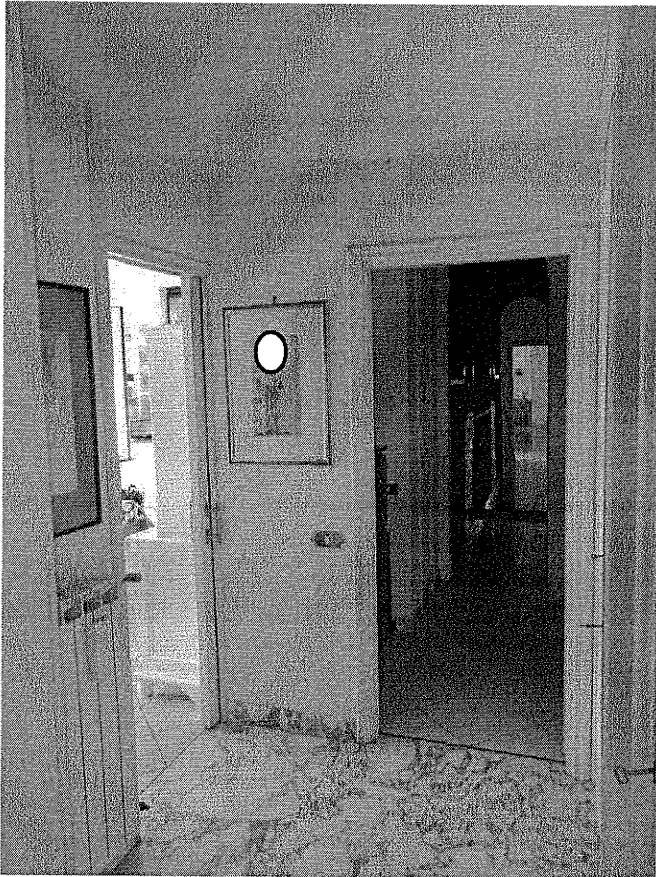


FOTO 11 - Disimpegno i

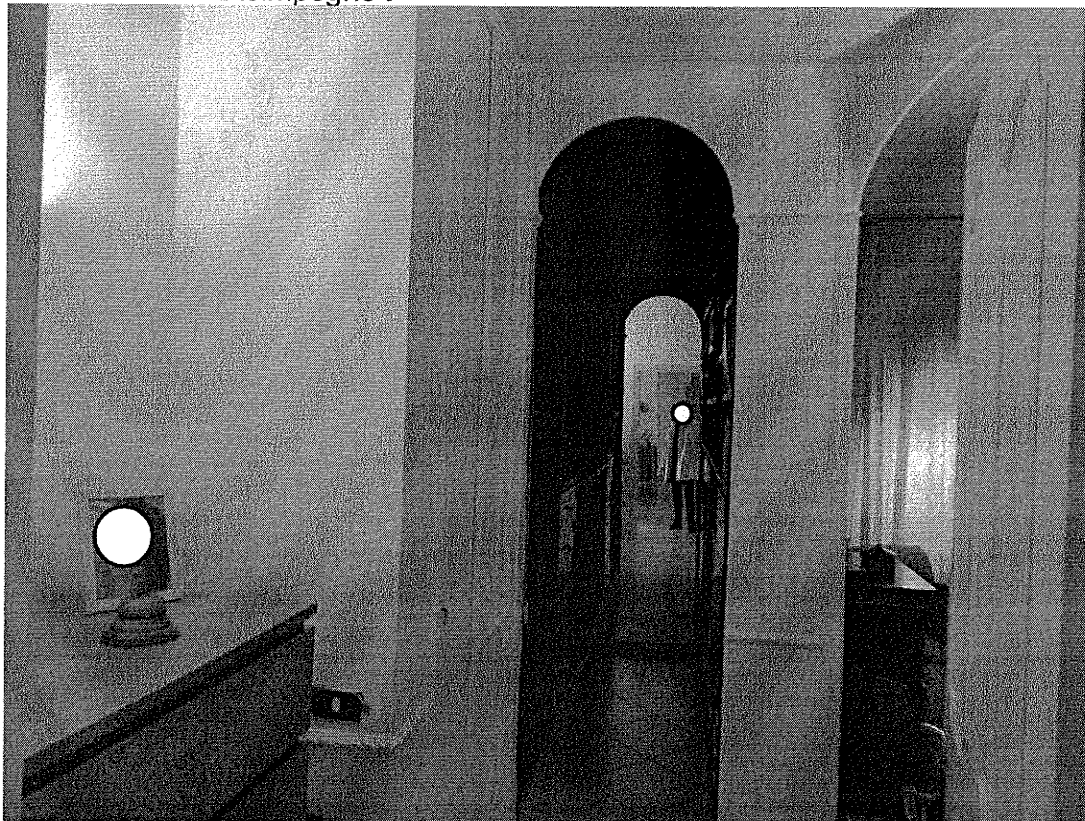


FOTO 12 - Camera L1





FOTO 13 - Camera L1

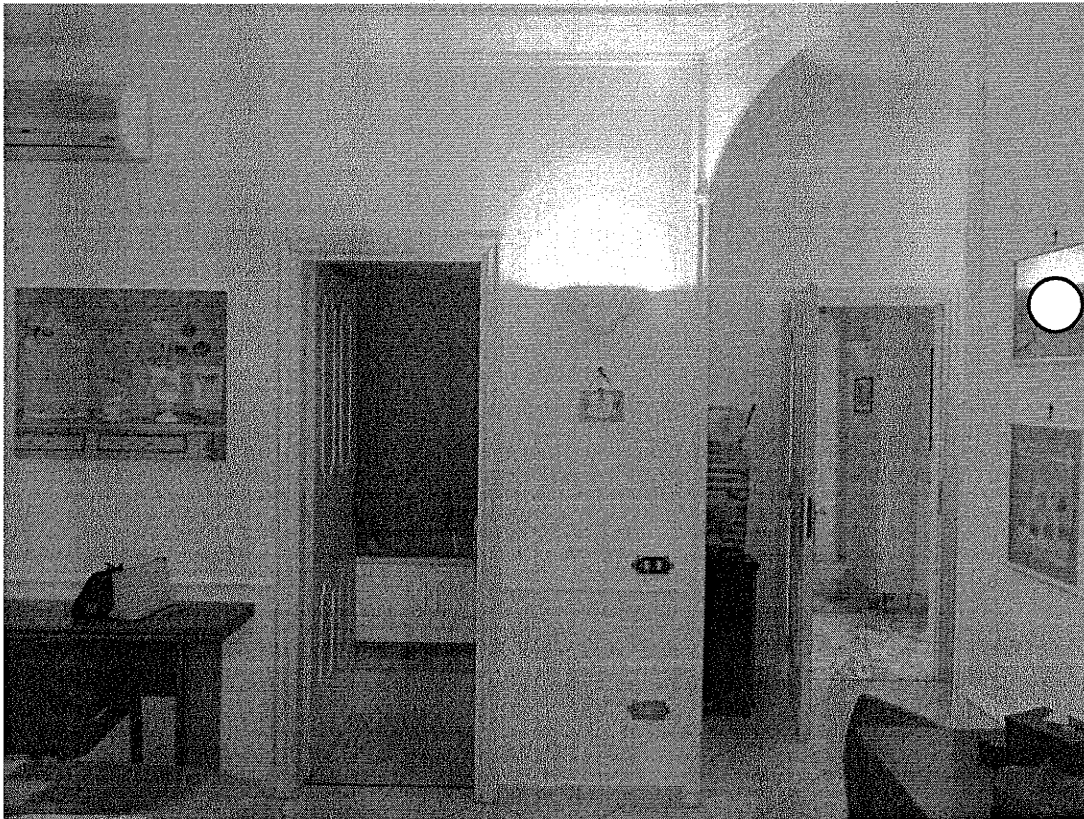


FOTO 14 - Camera L1



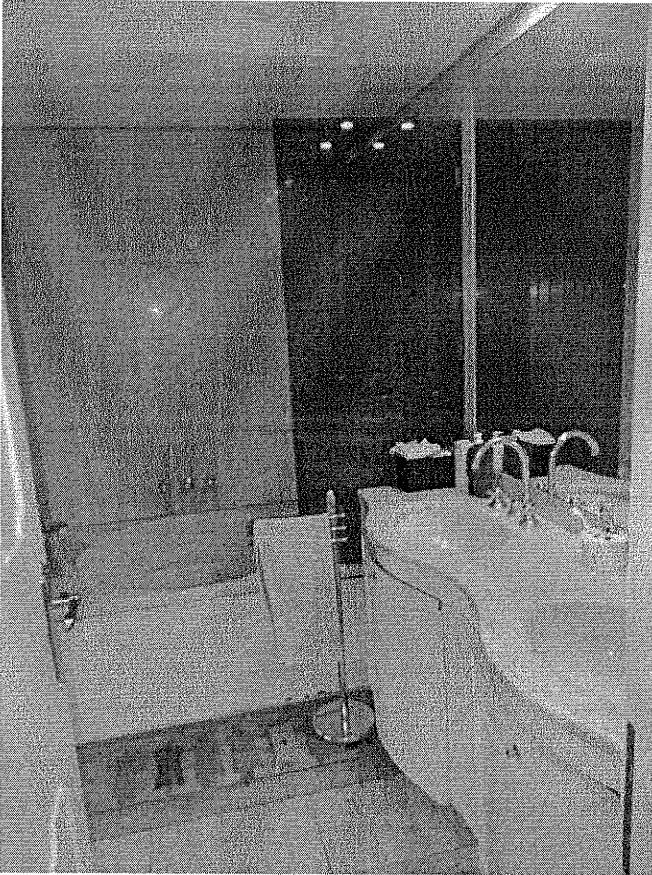


FOTO 15 - Bagno B1

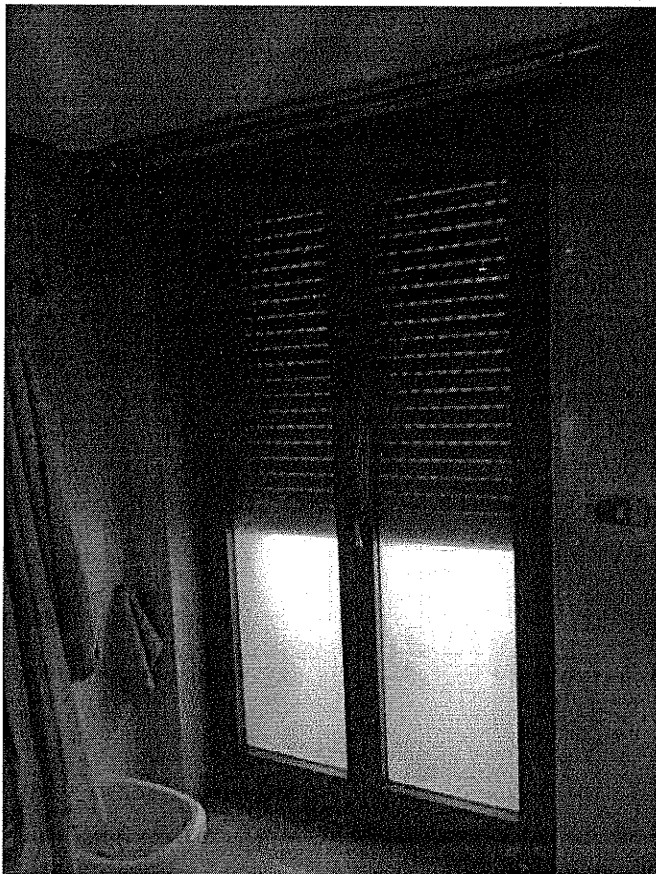


FOTO 16 - Bagno B1



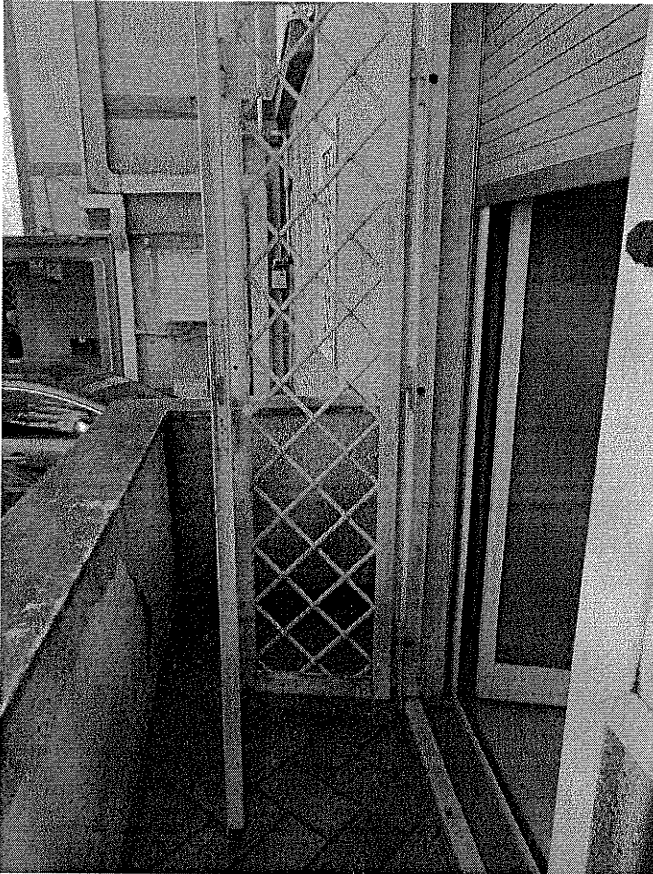


FOTO 17 - Balcone B2



FOTO 18 - Disimpegno i



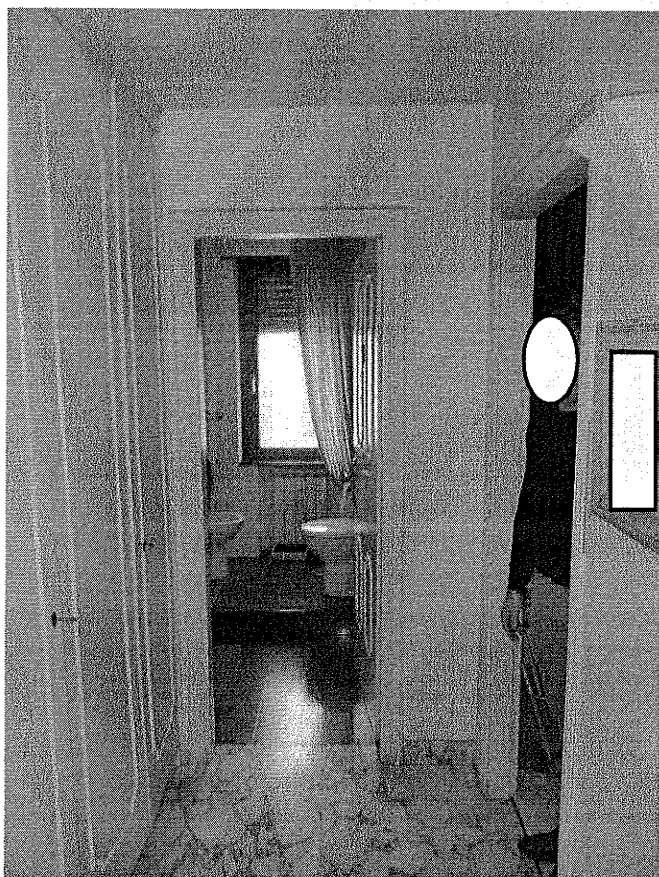


FOTO 19 - Disimpegno i1

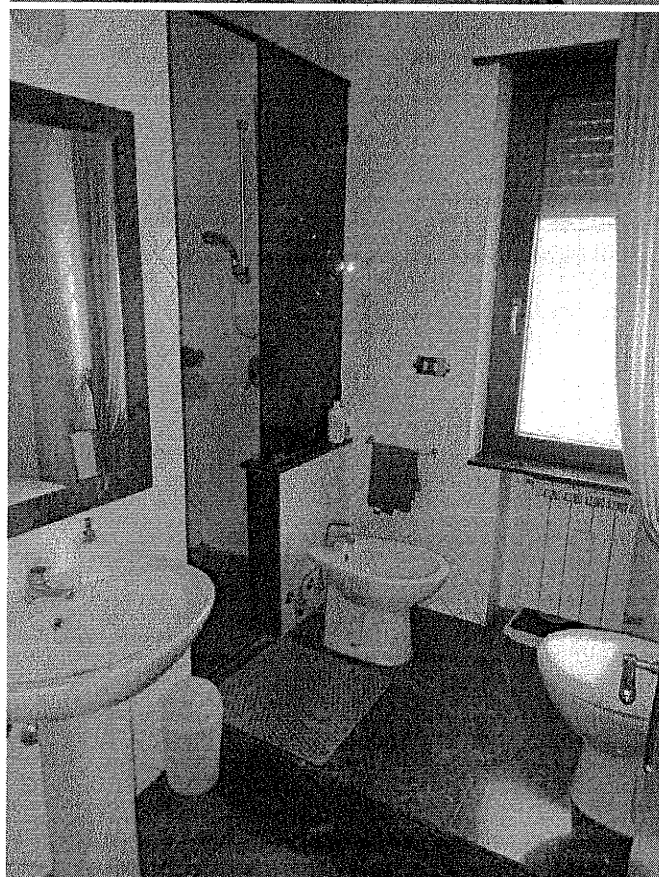


FOTO 20 - Bagno B2





FOTO 21 - Camera L2

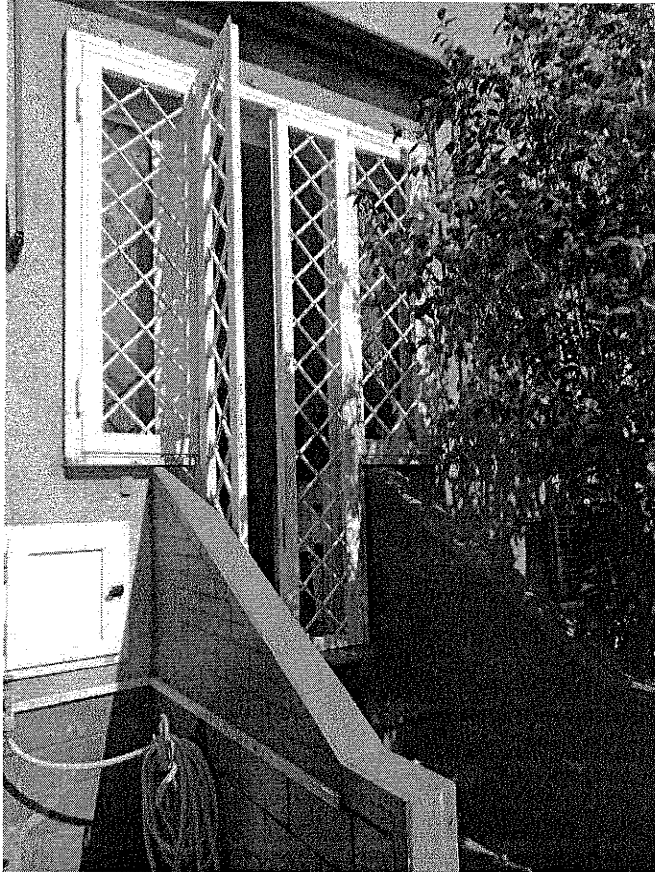


FOTO 22 - Dalla Cucina-Pranzo K-P verso l'area esterna pertinenziale.





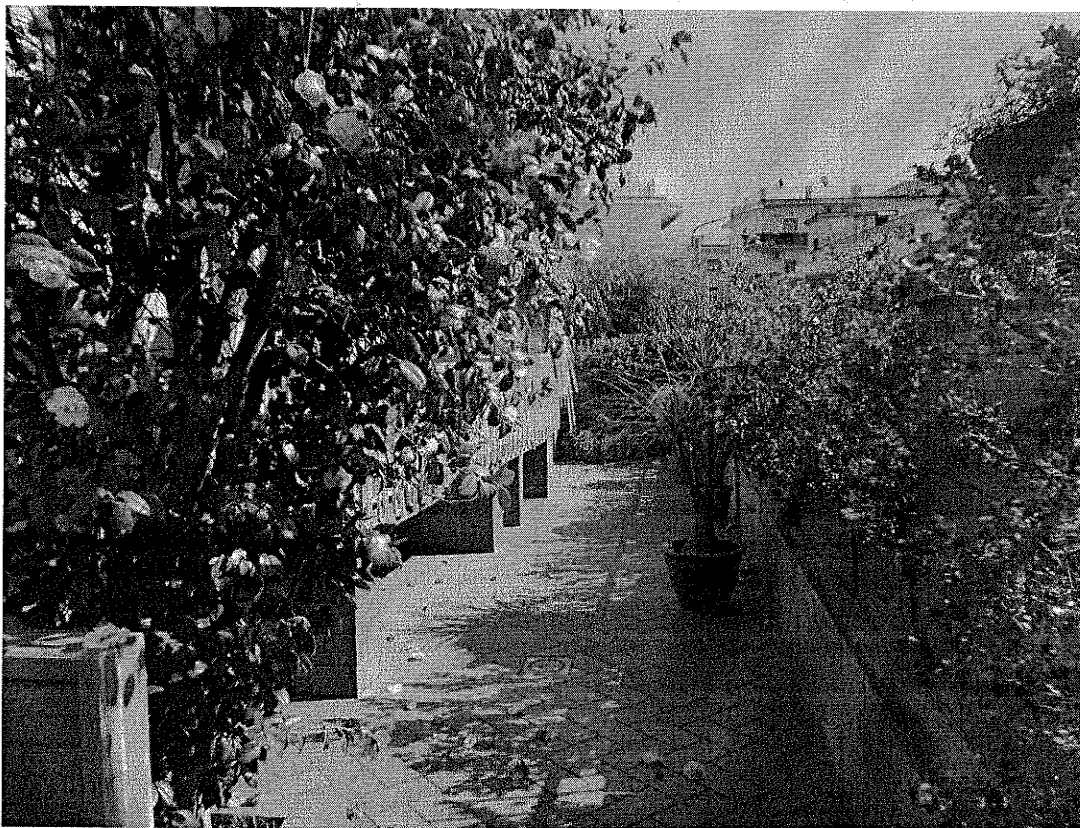


FOTO 23 - L'area esterna pertinenziale.

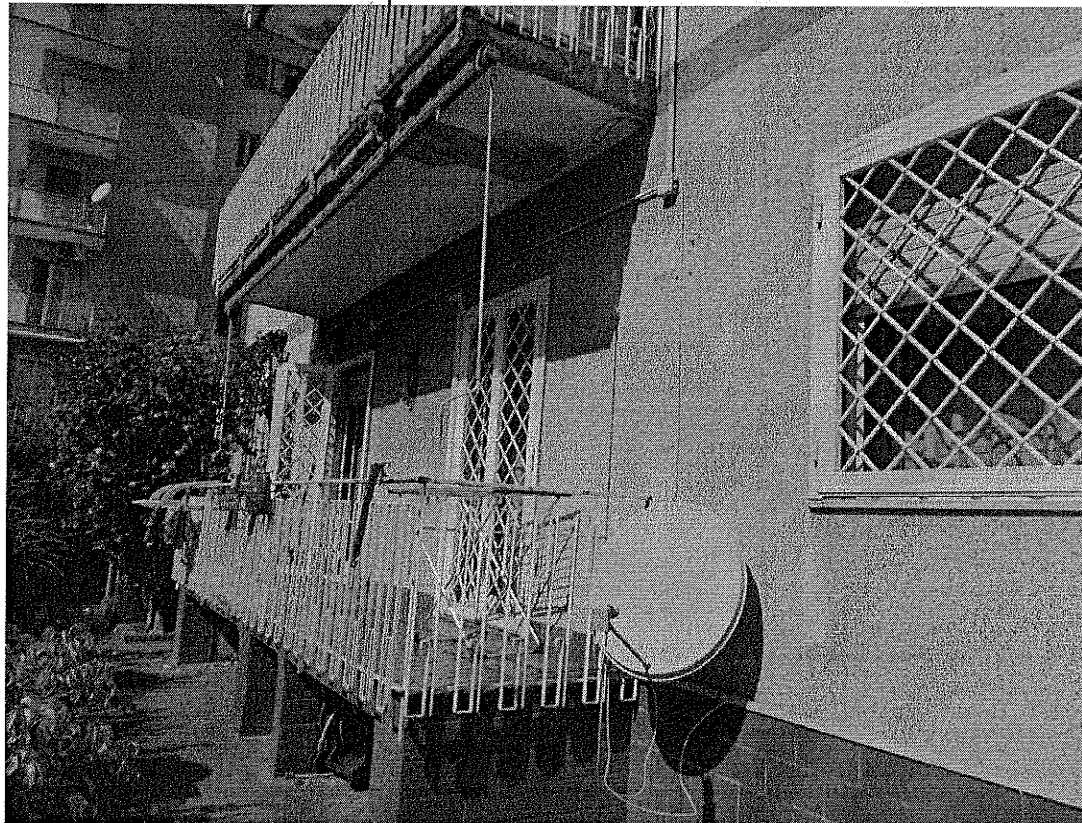


FOTO 24 - L'area esterna pertinenziale.





FOTO 25 - L'area esterna pertinenziale.



FOTO 26 - L'area esterna pertinenziale.

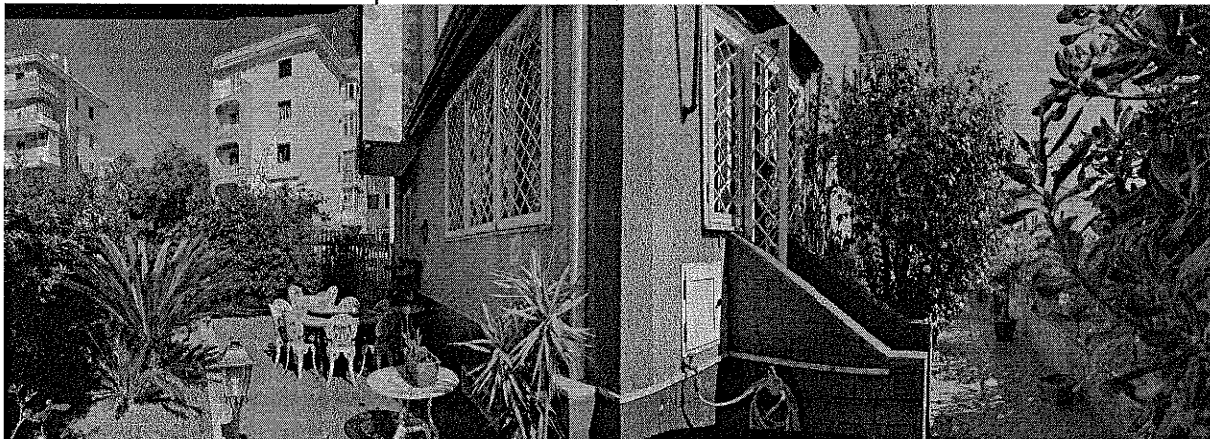
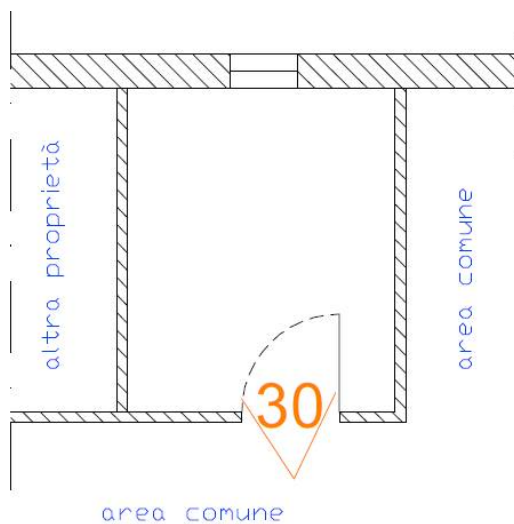


FOTO 27 - L'area esterna pertinenziale.





**FOTO 28** - Le scale condominiali che conducono al piano seminterrato



29

**Coni ottici** - Pianta piano seminterrato - cantinola



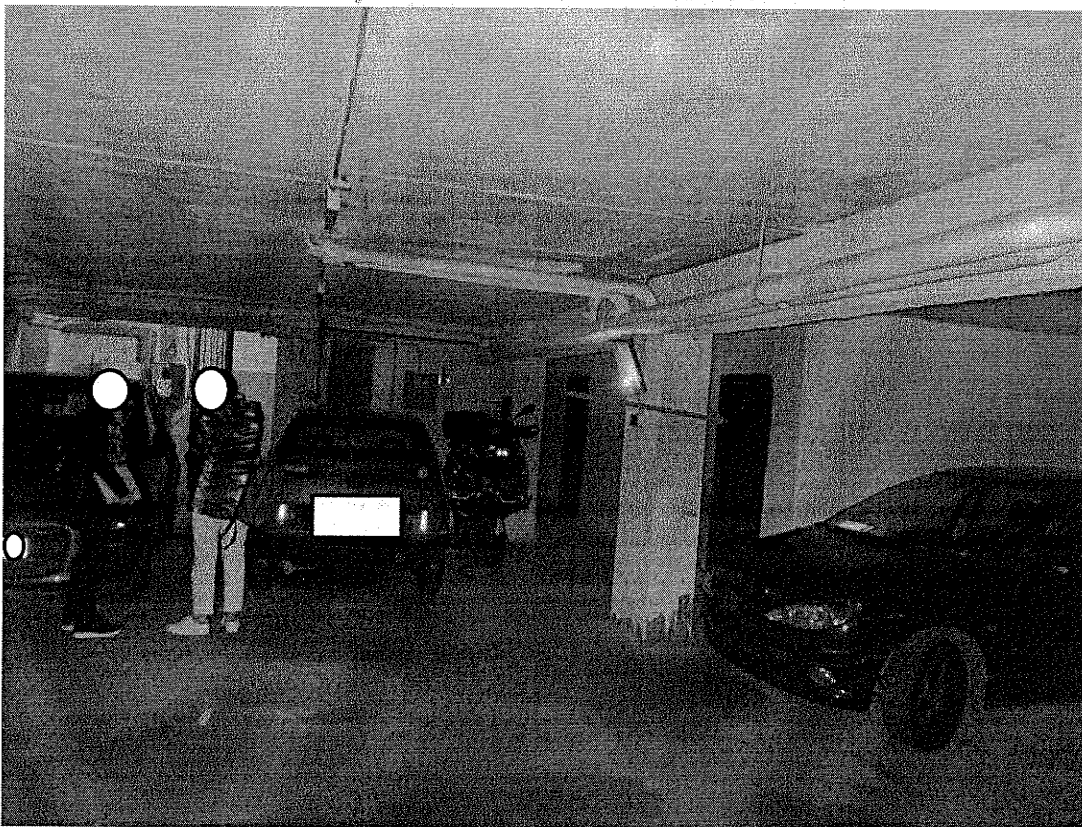


FOTO 29 - Piano seminterrato - area comune

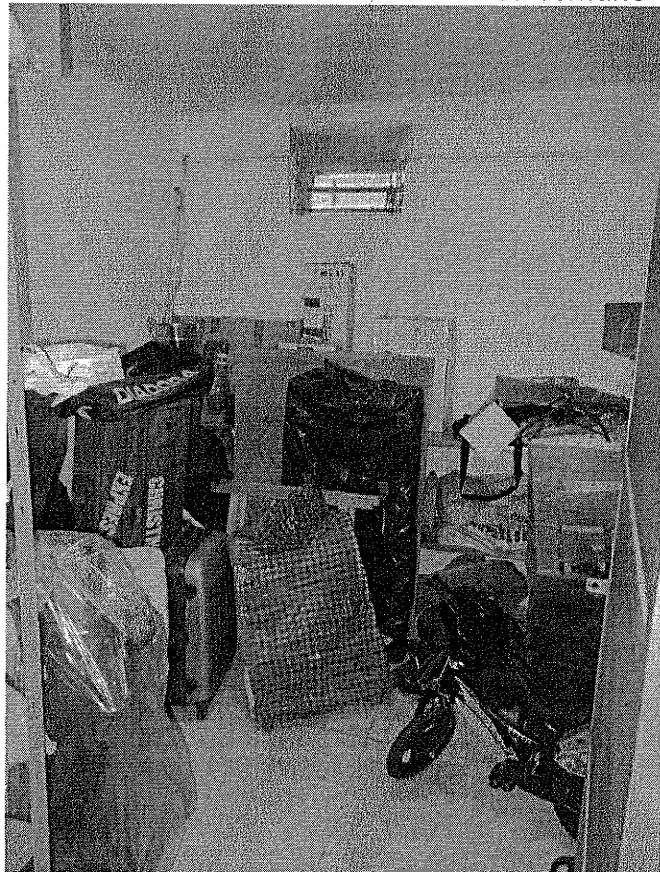


FOTO 30 - Cantinola di pertinenza



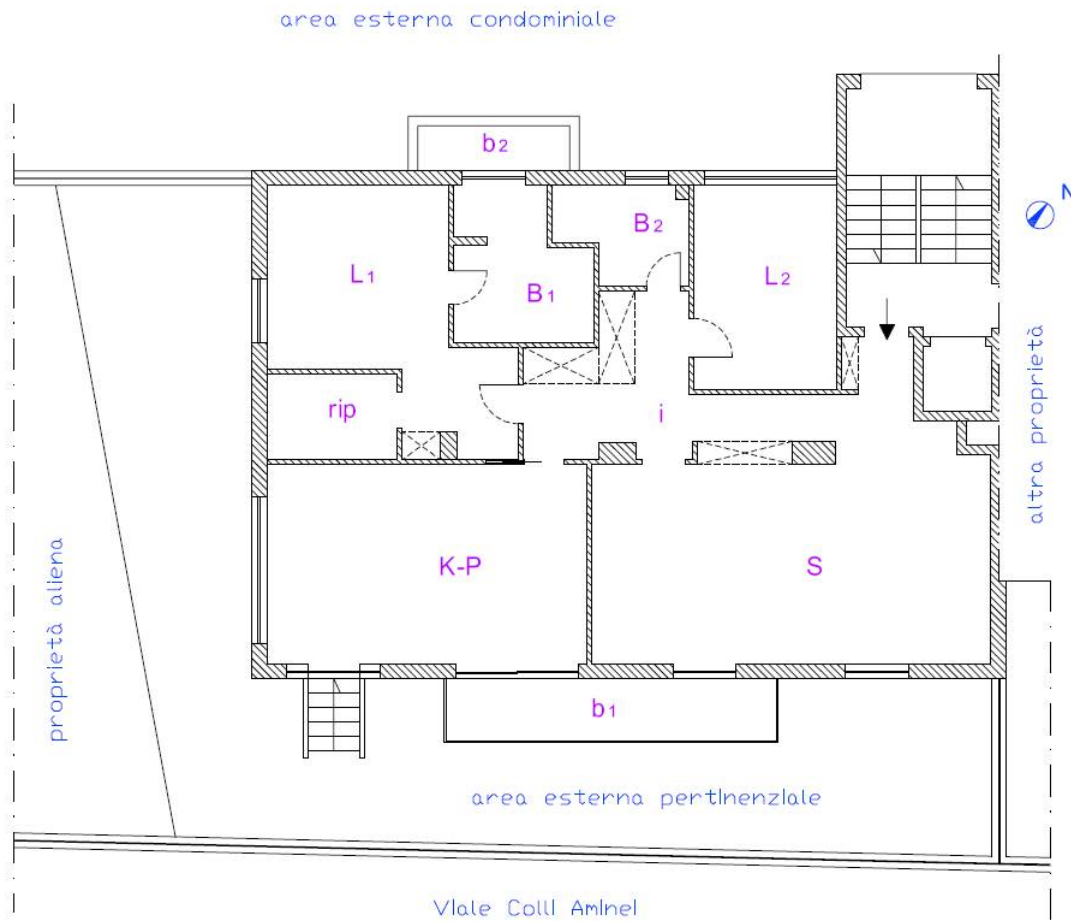
**Ai fini della determinazione delle superfici commerciali il sottoscritto precisa che prende in considerazione solo le superfici legittime.**

(cfr. Par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 45 )

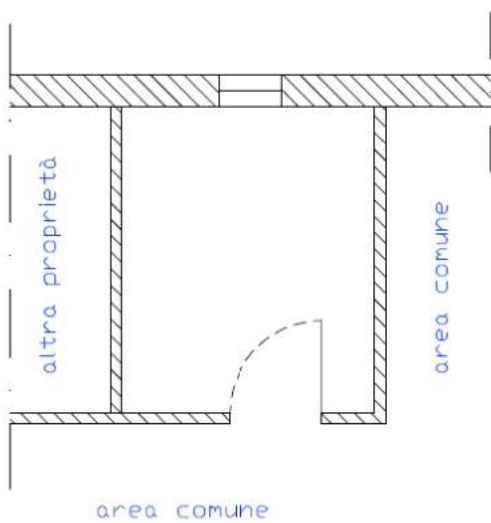
**Superficie commerciale Lotto Unico:**

Abitazione Superficie lorda (coeff. 1)	mq 146,59	<b>mq 146,59</b>
Balcone b1 <i>fino a 25mq coeff. 0.30</i> <i>oltre i 25mq coeff. 0.10</i>		
Balcone b2 <i>fino a 25mq coeff. 0.30</i> <i>oltre i 25mq coeff. 0.10</i>	mq 4,00	<b>mq 1,20</b>
Area scoperta esterna – <i>Pertinenza esclusiva di ornamento coeff. 0.10</i>	mq 90,00	<b>mq 9,00</b>
Cantinola <i>Pertinenza dell'abitazione non direttamente collegata ai vani principali coeff. 0.258</i>	mq 8,08	<b>mq 4,04</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 160,83</b>





**Planimetria dello stato di fatto Piano terra**



**Planimetria dello stato di fatto Piano seminterrato**



## 2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

### LOTTO UNICO

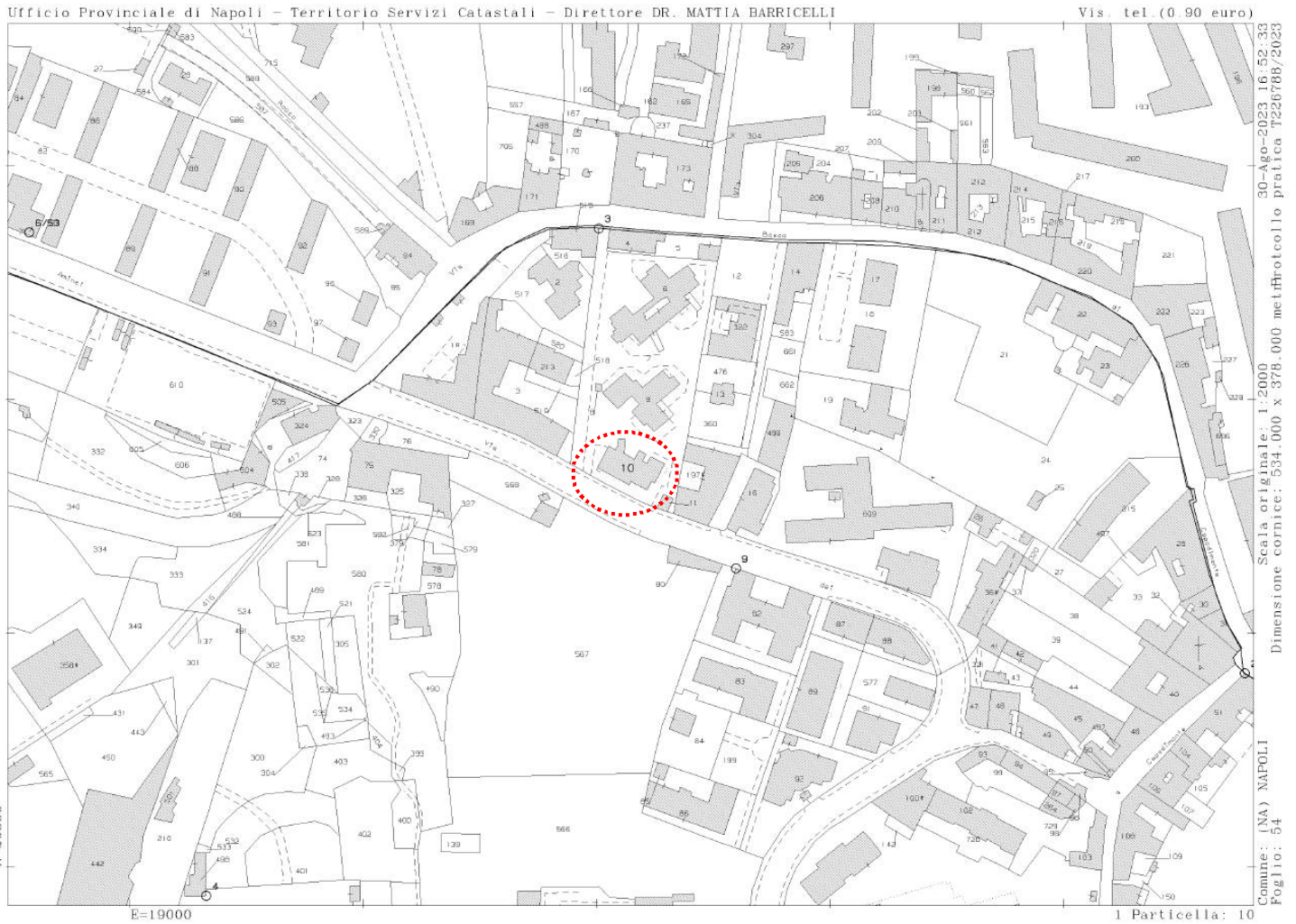
immobili in **Napoli (NA) al viale Colli Aminei civ. 24** piano rialzato (catastalmente piano terra) - appartamento e seminterrato - cantinola

nel C.F. sez. **SCA foglio 20 p.IIa 10 sub 1** cat. A/3 cl. 6 consistenza 8,5 vani, sup. catastale 148 mq, rendita € 1.273,07

in ditta: \_\_\_\_\_ )

- 1) sono stati acquisiti l'estratto storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.
- 2) Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione insiste su porzione di terreno censito nel NCT al foglio 54 p.IIa 10.





Mappa catastale





Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

Data presentazione: 15/07/1995 - Data: 09/02/2023 - n. T437974 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939 n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 500

Pianimetria di u.i.u. in Comune di **NAPOLI** viale **COLLI AMINEI** CIV. **24**

VIALE INTERNO

VIALE PRIVATO

ALIENA PROPRIETA'

VIALE COLLI AMINEI

ORIENTAMENTO

SCALA DI: 1:100

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Ultima pianimetria in atto variazione

Compilata da: **RAFFAELE VINCENZO CIMMINO**  
(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 15/07/1995 - Data: 09/02/2023 - n. T437974 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

Totale schede: **20** Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. **40** sub. **1** della provincia di **NAPOLI** n. **4236**

data **30/01/95** Firma





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/05/2023  
Ora: 17:52:35  
Numero Pratica: T401365/2023  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/05/2023

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1  
Partita: 1249651

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Foglio 54 Particella 10  
Foglio 54 Particella 11

Classamento:

Rendita: Euro 1.273,07  
Rendita: Lire 2.465.000  
Zona censuaria 3,  
Categoria A/3<sup>9</sup>, Classe 6, Consistenza 8,5 vani  
Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1  
Indirizzo: VIALE COLLIAMINEI n. 24 Scala U Interno 1 Piano T  
Dati di superficie: Totale: 148 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>9</sup>: 147 m<sup>2</sup>  
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

#### > Intestati catastali

> 1. (CF)  
nato a / il  
Diritto di Proprietà per 1000/1000

#### > Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Immagine attuale Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/05/2023  
Ora: 17:52:35  
Numero Pratica: T401365/2023  
Pag: 2 - Segue

### > Indirizzo

**dall'impianto** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di NAPOLI (F839) (NA) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1  
VIALE COLLIAMINEI n. 24 Scala U Interno 1 Piano  
T  
Partita: 112087

### > Dati di classamento

**dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di NAPOLI (F839) (NA) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1  
Rendita: Lire 6.064  
Zona censuaria 3  
Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 6, Consistenza 8,0 vani  
Partita: 112087

**dal 01/01/1992 al 15/07/1995** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
Comune di NAPOLI (F839) (NA) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1  
Rendita: Lire 2.320.000  
Zona censuaria 3  
Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 6, Consistenza 8,0 vani  
Partita: 1249651

**dal 15/07/1995** VARIAZIONE del 15/07/1995 in atti dal 20/04/1998  
**Immobile attuale** CLASSAMENTO PF98 (n. 13130.2/1995) Notifica n. 20682/1998  
Comune di NAPOLI (F839) (NA) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1  
Rendita: Euro 1.273,07  
Rendita: Lire 2.465.000  
Zona censuaria 3  
Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 6, Consistenza 8,5 vani  
Partita: 1249651



Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/05/2023  
Ora: 17:52:35  
Numero Pratica: T401365/2023  
Pag: 3 - Segue

### > Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1

Totale: 148 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte: 147 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione:  
15/07/1995, prot. n. 000013130

### > Altre variazioni

☐ dal 15/07/1995 al 15/07/1995

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Subalterno 1

VARIAZIONE del 15/07/1995 in atti dal 05/10/1995 PER  
AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 13130.1/1995)

Annotazioni: da verificare

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 20 Particella 10 Sub. 1

> 1.  
na

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dall'impianto al 17/07/1972 antecedente:

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/07/1972 Repertorio n. 77 - UR Sede FALERIA (VT) Registrazione Volume 239 n. 4 registrato in data 04/02/1976 - Voltura n. 7305/1976 in atti dal 03/08/1987

☐ dal 17/07/1972 al 06/11/1990  
(deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> 2.

☐ dal 17/07/1972 al 06/11/1990

Diritto di: Da verificare usufruttuario (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

>

3. Atto del 06/11/1990 Pubblico ufficiale TAFURI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 38228 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 20882 registrato in data 23/11/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 19704.1/1995 in atti dal 05/10/1995

☐ dal 06/11/1990

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/05/2023  
Ora: 17:52:35  
Numero Pratica: T401365/2023  
Pag: 4 - Fine

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

#### Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- Si segnala che la cantinola al piano seminterrato, pertinenza esclusiva dell'abitazione, non è rappresentata nella planimetria catastale e pertanto sarà necessario presentare un aggiornamento catastale. Si rinvia al *paragrafo 2.6 - Regolarità edilizia ed urbanistica* pag. 45 per l'indicazione delle spese da sostenere.

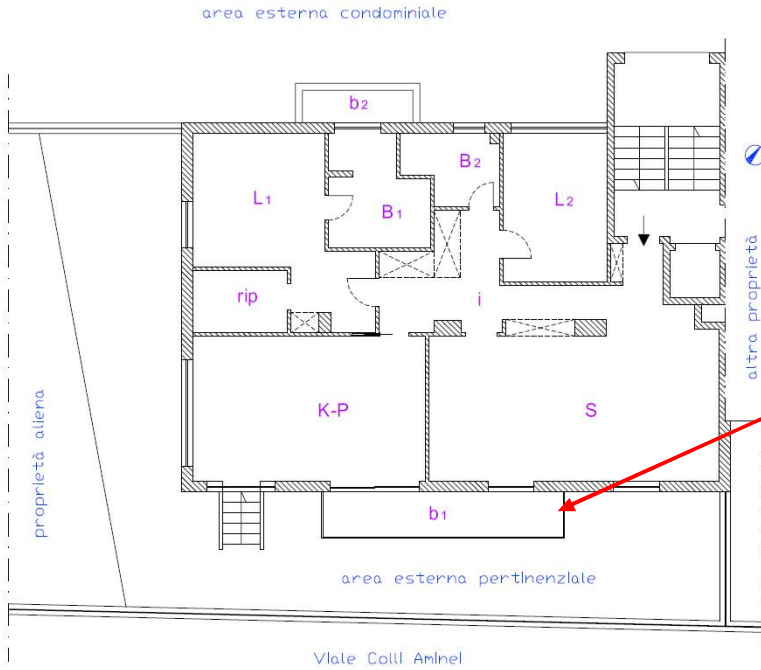
2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 13/03/2023 con la planimetria catastale e con il titolo abilitativo si è rilevato che:

**- sub 1 appartamento**: non è conforme – si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni, il balcone b1 verso sud-est è presente nello stato di fatto ma non nella planimetria catastale, risultano demoliti dei muri che originariamente erano muri esterni dell'appartamento.

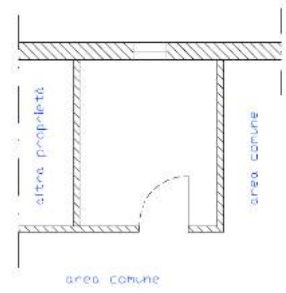
(cfr. *paragrafo 2.6 - Regolarità edilizia ed urbanistica* pag. 45)

*Cfr. grafici di seguito allegati*



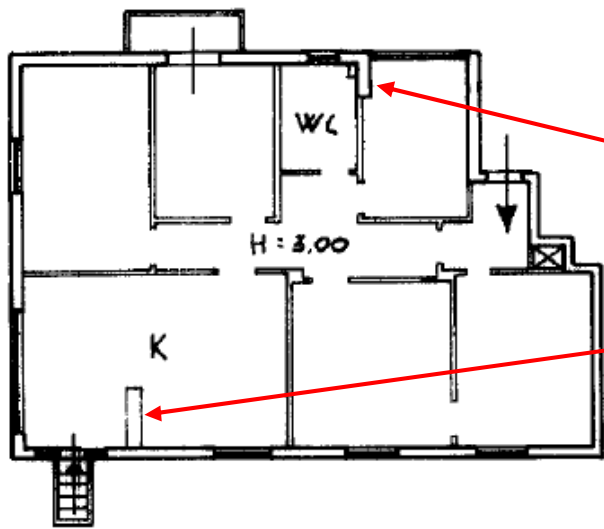


balcone non legittimato



**Planimetria dello stato di fatto Piano terra o rialzato**

**Piano seminterrato**



muri che risultano demoliti nello stato di fatto

**Planimetria catastale**

**Piano terra o rialzato**



## 2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

### LOTTO UNICO

immobili in **Napoli (NA) al viale Colli Aminei civ. 24** piano rialzato (catastalmente piano terra) - appartamento e seminterrato - cantinola

nel C.F. sez. **SCA foglio 20 p.IIa 10 sub 1** cat. A/3 cl. 6 consistenza 8,5 vani, sup. catastale 148 mq, rendita € 1.273,07

- Piena proprietà di appartamento al piano terra o rialzato e di cantinola al piano seminterrato.

L'appartamento al piano rialzato consta di ampio soggiorno, cucina-pranzo, ampio disimpegno, due bagni, due camere da letto. Annessa all'abitazione vi è la cantinola al piano seminterrato quale pertinenza esclusiva, inoltre l'appartamento è dotato di spazio esterno scoperto della superficie di circa 90 mq.

- L'appartamento confina a Nord-Ovest con area condominiale, a Nord-Est con scale condominiali ed altra proprietà, a Sud-Est con il viale Colli Aminei e a Sud-Ovest con area scoperta pertinenziale; la cantinola confina su due lati con l'area comune, per un lato con altra cantinola di proprietà aliena e per il quarto lato con l'area esterna condominiale.

- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, né al titolo abilitativo rinvenuto.

- Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non è stato possibile reperire il titolo edilizio che legittimi la realizzazione del fabbricato, né sono stati rinvenuti altri titoli edilizi richiesti dall'attuale proprietario o dai precedenti.





Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in data anteriore al 1965 ed era nelle disponibilità della \_\_\_\_\_, come risulta dall'atto ultraventennale di provenienza.

L'immobile è oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 che è volta a legittimare le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'atto di compravendita del 1965, probabilmente coeva all'edificazione del fabbricato.

- il fabbricato ricade in **zona Bb del PRG – espansione recente**.

**PREZZO BASE Lotto Unico € 399.000,00**



## 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Pignoramento trascritto il 13/09/2022

### PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- **6 novembre 1990** atto di compravendita del **Notaio Antonio Tafuri rep. 38228/12342**, trascritto a Napoli 1 l' 08/11/1990 ai nn. **23253/15424**, con il quale \_\_\_\_\_), coniugato in regime di separazione legale dei beni acquistava da \_\_\_\_\_) l'immobile sito in Napoli al viale Colli Aminei civ. 24 piano rialzato, catastalmente al piano terra, con relative pertinenze esclusive (cantinola al piano seminterrato e porzione di suolo di circa 91 mq antistante l'appartamento) e diritti proporzionali sulle parti condominiali, riportato nel CF sez SCA al foglio 20 p.IIa 10 sub 1 (cfr. *Allegato B – Atto Notaio Tafuri anno 1990 rep. 38228*).

In merito alla più antica provenienza:

- nel corpo dell'atto del Notaio Tafuri rep. 38228 si evince che al Sig. \_\_\_\_\_ il suddetto immobile con tutte le pertinenze descritte e diritti proporzionali sulle parti condominiali era pervenuto:
  - in virtù di **atto di divisione del 08/06/1990** per Notaio Antonio Tafuri rep. 37874/12165 trascritto a Napoli 1 il 21/06/1990 ai nn. 13941/9372 con il quale gli viene attribuito l'immobile oggetto della corrente esecuzione riportato nel CF sez SCA al foglio 20 p.IIa 10 sub 1;
  - in virtù di successione dalla madre \_\_\_\_\_ deceduta in data 05/02/1990 (successione registrata a Napoli il 11/05/1990 n. 2867 vol. 3269).



Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

(cfr. Allegato B – Atto Notaio Tafuri anno 1990 rep. 38228 ed Atto Notaio Tafuri anno 1990 rep. 37874).

▪ Alla Sig.ra ..... ) il bene in Napoli al viale Colli Aminei 24, riportato nel CF sez SCA al foglio 20 p.lla 10 sub 1, era pervenuto con relative pertinenze esclusive (cantinola al piano seminterrato e porzione di suolo di circa 91 mq antistante l'appartamento) e diritti proporzionali sulle parti condominiali per acquisto con **atto di compravendita del 16/09/1971** per Notaio Anna Viparelli rep.177302/2788 dai coniugi ..... e ..... che se ne riservavano l'usufrutto.

(cfr. Allegato B – Atto Notaio Viparelli anno 1971)

▪ Ai coniugi ..... e ..... il bene in Napoli al viale Colli Aminei 24, con relative pertinenze esclusive (cantinola al piano seminterrato e porzione di suolo di circa 91 mq antistante l'appartamento) e diritti proporzionali sulle parti condominiali, all'epoca non ancora accatastato nel nuovo catasto urbano ma che insisteva su suolo in CT alla partita 564-3676 sez. San Carlo all'Arena, foglio 20 p.lle 1/a e 1/b, era pervenuto per acquisto con **atto di compravendita del 30/05/1969** per Notaio Anna Viparelli rep. 155771/2489 dal § ..

(cfr. Allegato B – Atto Notaio Viparelli anno 1969)

▪ Al Sig. .... il bene in Napoli al viale Colli Aminei 24, con relative pertinenze esclusive (cantinola al piano seminterrato e porzione di suolo di circa 91 mq antistante l'appartamento) e diritti proporzionali sulle parti condominiali,



Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

all'epoca non ancora accatastato nel nuovo catasto urbano ma che insisteva su suolo in CT alla partita 564-3676 sez. San Carlo all'Arena, foglio 20 p.lle 1/a e 1/b, era pervenuto per acquisto con atto di compravendita del **13/05/1965** per Notaio Gennaro Miranda rep. 112031/4835 dalla ( ) con sede in Roma che a seguito di richiesta trasferiva all'acquirente la proprietà dell'immobile.

(cfr. *Allegato B – Atto Notaio Miranda anno 1965*)

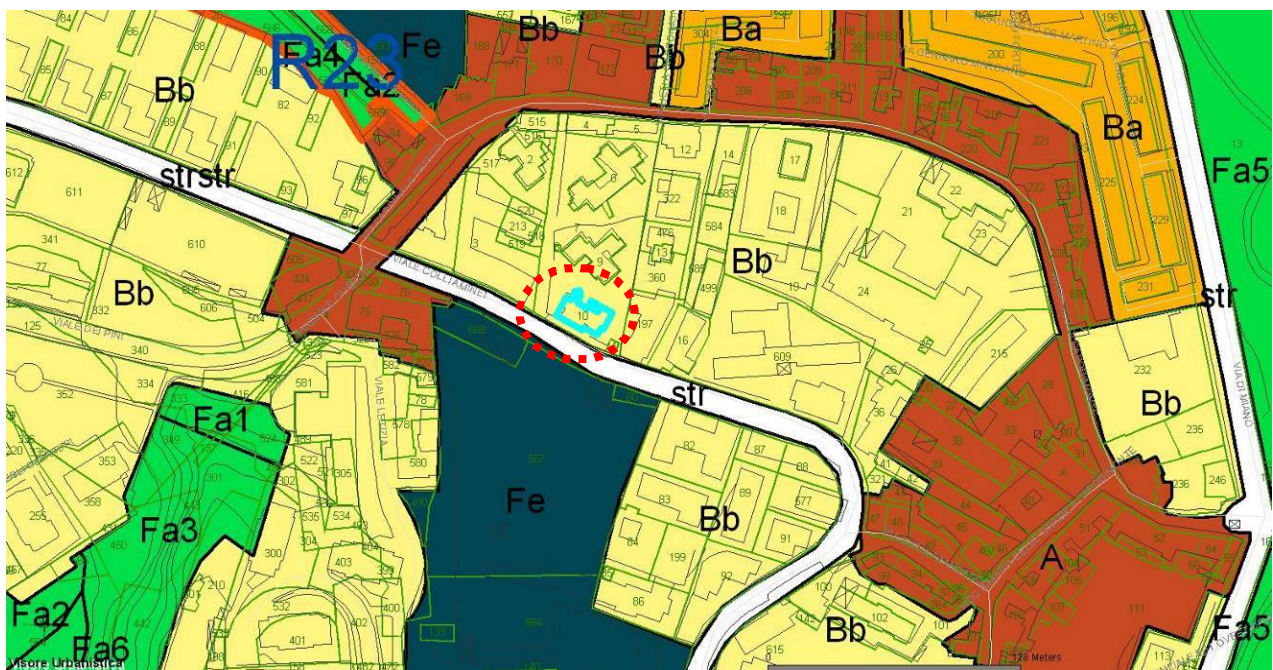


## 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed 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. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella della originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo GE se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.

Dalle ricerche effettuate è emerso che:

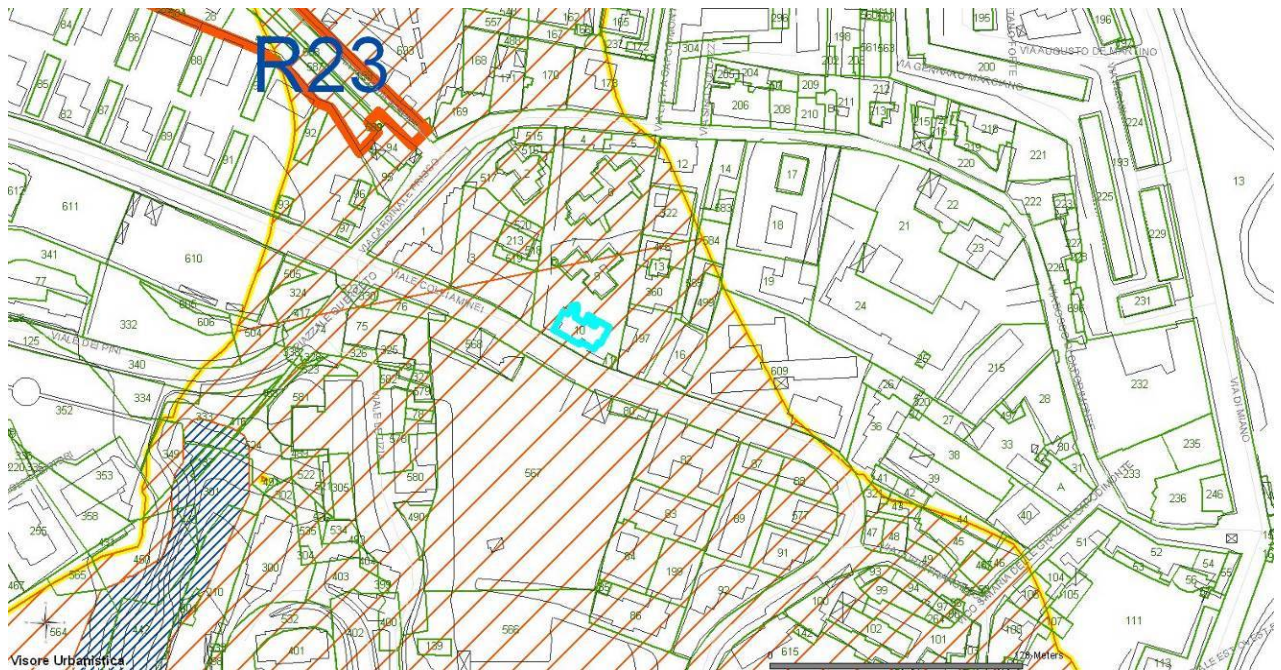
Gli strumenti urbanistici del Comune di Napoli prevedono che :



**Zonizzazione Comune di Napoli - zona Bb – espansione recente**



## VINCOLI GEOMORFOLOGICI

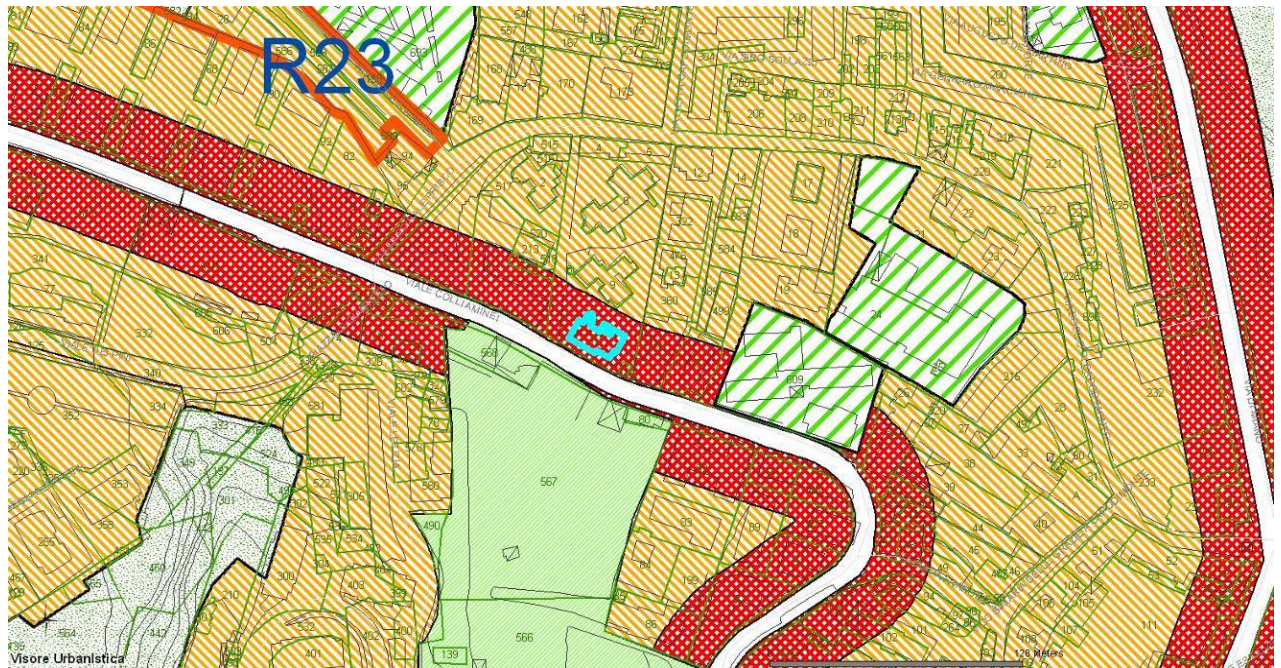


area a bassa instabilita'

- Municipalità  
 — Grafo Stradale  
 — CTR ORCA 2004
- aggiornamento 2010**
- interventi**
- A- ambiente e difesa del territorio
  - C- infrastrutture della conoscenza
  - E- riqualificazione insediamenti edilizia resid. pubblica
  - G- infrastrutture generali
  - R- infrastrutture e sviluppo aree ex industriali
  - S- miglioram. offerta servizi, spazi pubblici, qualità residenziale
  - T- progetto sistema delle infrastrutture dei trasporti
  - P- commissariato parcheggi
- Livello**
- TERRENO
- vincoli geomorfologici - Tav.12 del PRG**
- CDU**
- area a bassa instabilita'
  - area a media-alta instabilita'
  - area stabile

LEGENDA

## ZONIZZAZIONE ACUSTICA



Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.



LEGENDA



- il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in data anteriore al 1965 ed era nelle disponibilità della C. .... (cfr. Atto Notaio Miranda del 1965 – Allegato B).
- Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non è stato possibile reperire il titolo edilizio che legittimi la realizzazione del fabbricato, né sono stati rinvenuti altri titoli edilizi richiesti dall'attuale proprietario o dai precedenti. (cfr. *Allegato C – Autorizzazioni edilizio-urbanistiche*).

*cfr. comunicazioni di seguito allegate*





Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Sportello Unico Edilizia

P.G./2023/492149 del 13-06-2023

Al c.l.u. arch. Cimmino Raffaele Vincenzo  
[raffaelevincenzo.cimmino@archiworldpec.it](mailto:raffaelevincenzo.cimmino@archiworldpec.it)

OGGETTO: Richiesta – PG/2023/485961 del 12.06.2023 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 2010 al 2023 – viale Colli Aminei, 24 -

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023.

(Il rilascio di informazioni è consentito esclusivamente il mercoledì dalle 10,00 alle 13,00)

Il Dirigente  
arch. F. Vittoria

Piazza Dante, 79 80135 Napoli - Italia - tel. (+39) 081 7953395 - fax (+39) 081 7953381  
[sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it](mailto:sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it) - [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it)



Protocollo: **PG/2023/496329**

Data: 14/06/2023 15:11

All' arch. Raffaele Vincenzo Cimmino  
Via Rione Fiorito n. 76  
80014 Giugliano in Campania  
(Napoli)

**Oggetto:** Richiesta informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito - Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 410/2022

**Dati indicati dal richiedente:**

**ubicazione:** viale Colli Aminei n. 24 ( 1 fabbricato )

Con riferimento alla Sua richiesta, PG/2023/485961 del 12/06/2023 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:

- **Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta
- **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta
  
- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio , non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

L'Istruttore Amministrativo  
Mastrobuono Alfredo

Il rilascio di informazioni è consentito esclusivamente  
il mercoledì dalle ore **12,00 alle ore 17,00**

Il Dirigente del Servizio  
Arch. Fabio Vittoria

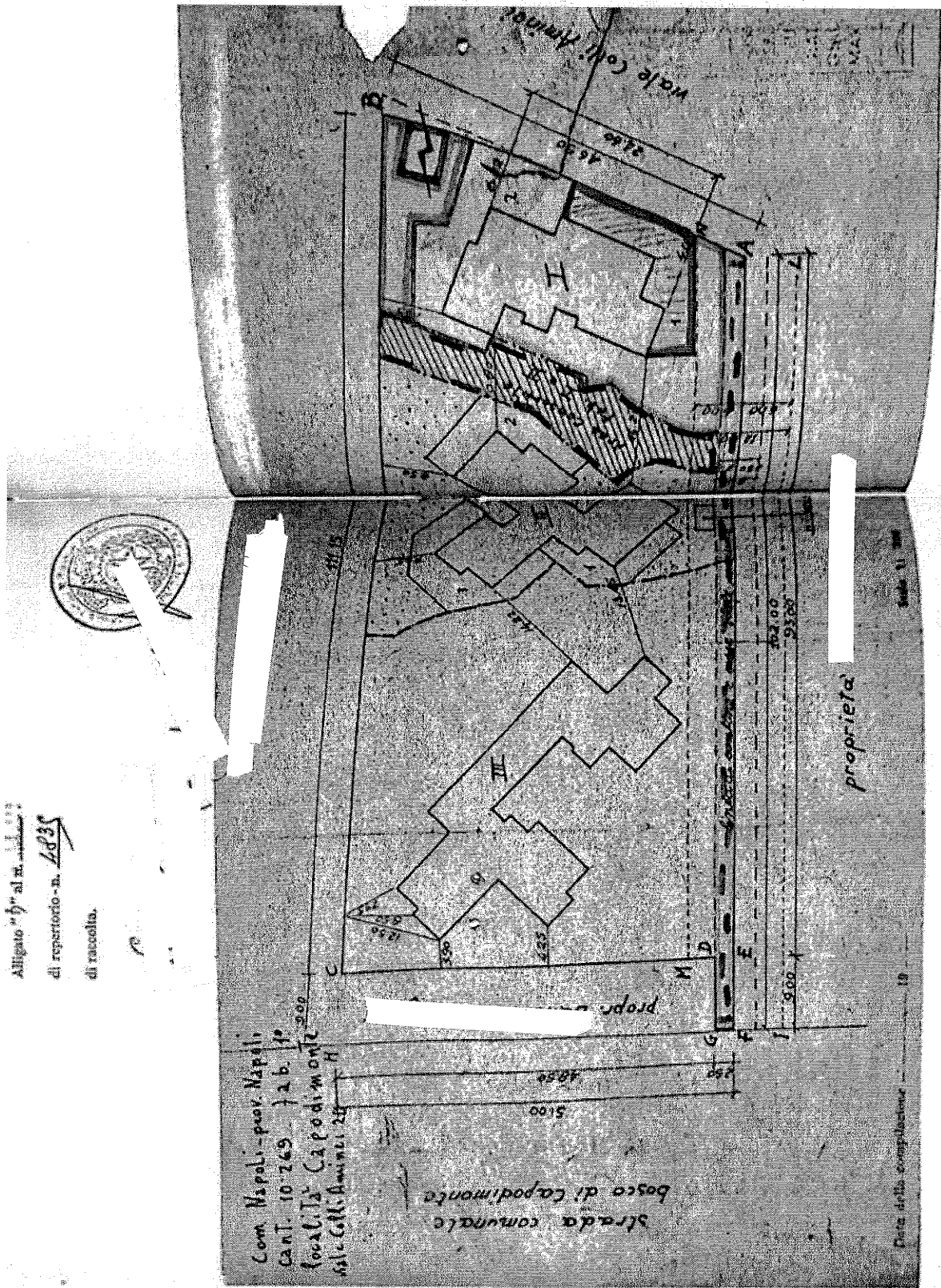
Piazza Dante 79 - 80135 Napoli - Italia - tel. (+ 039) 081 7953384 - fax (+ 039) 0817953381  
[sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it](mailto:sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it) [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it)

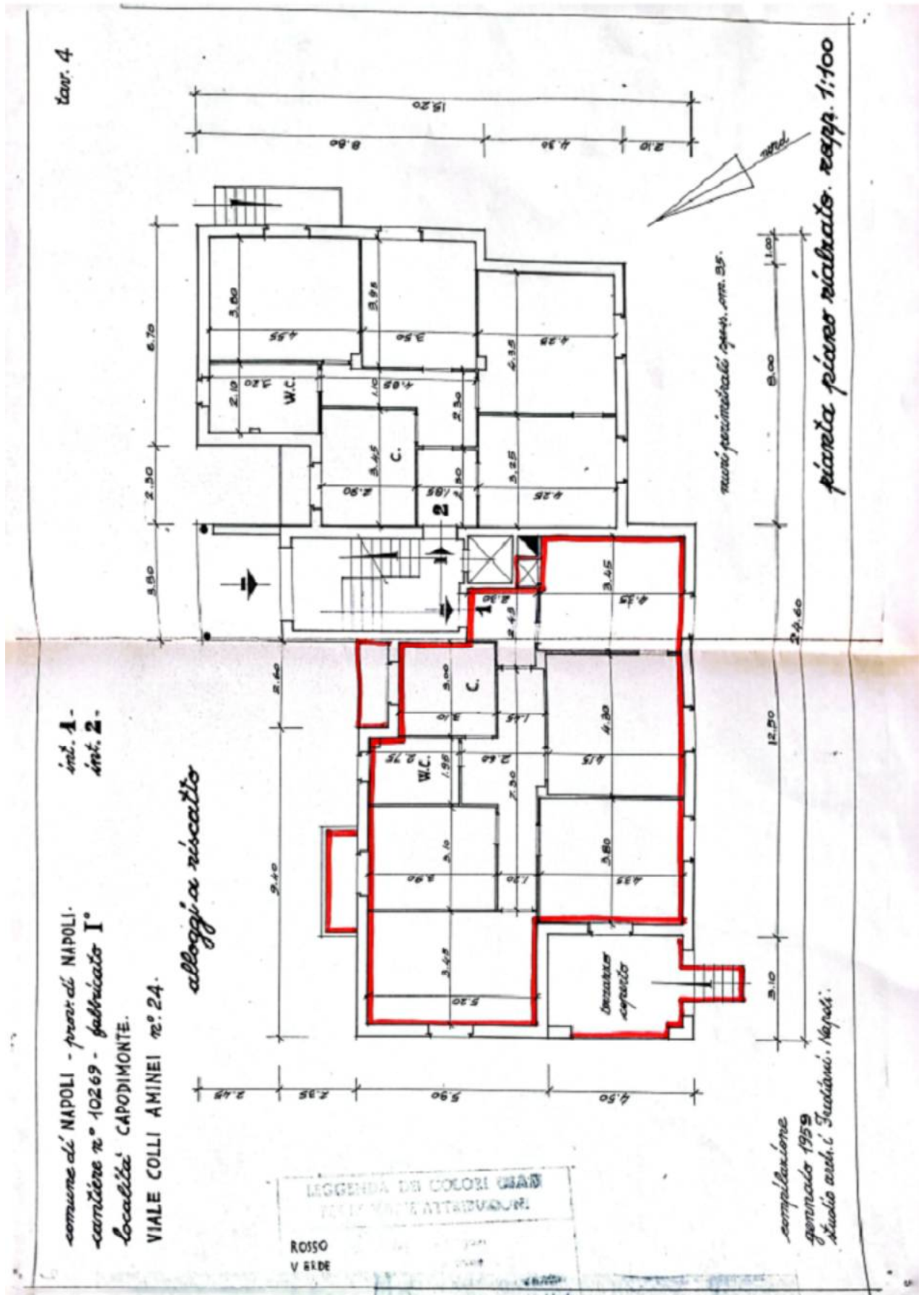


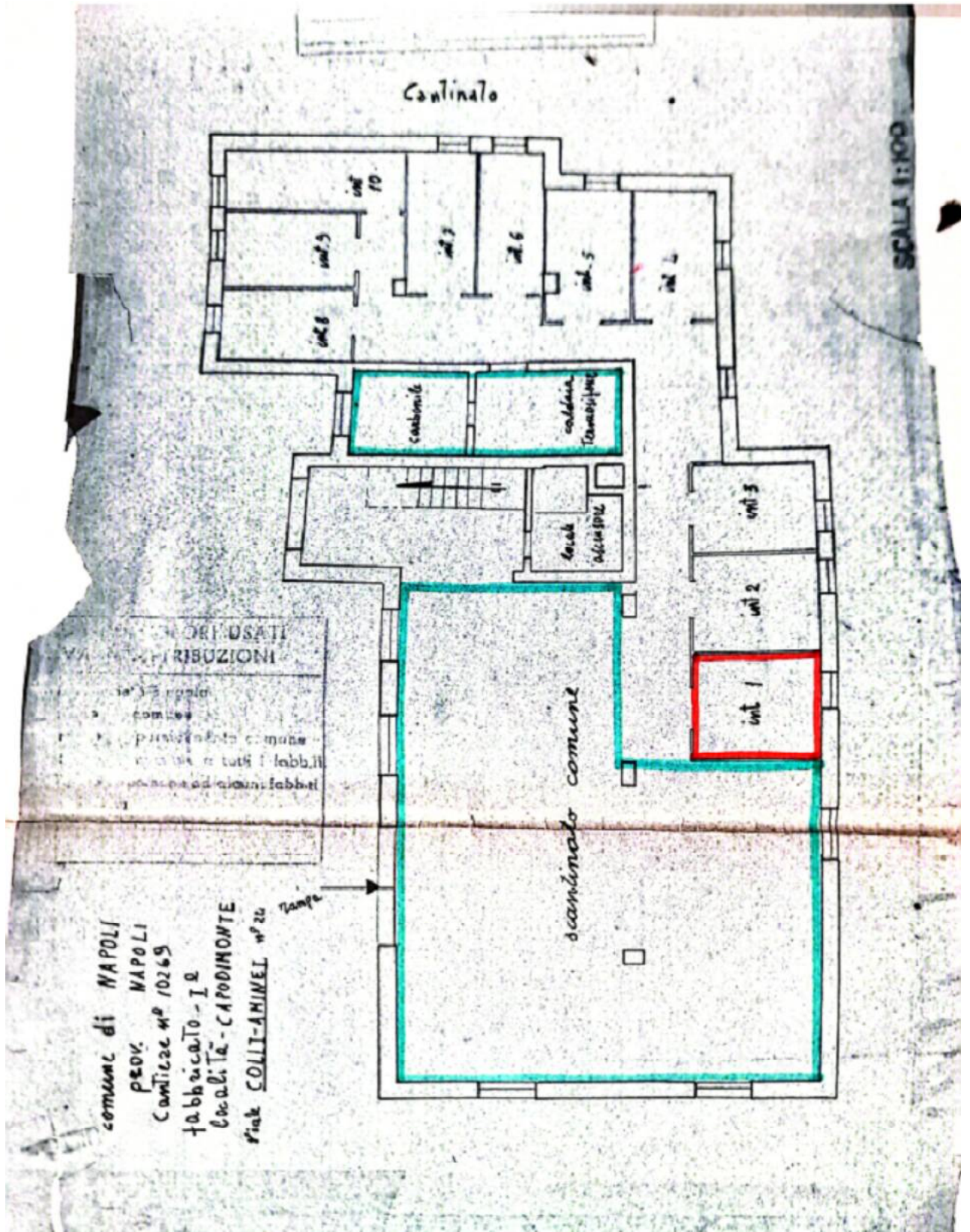
- All'atto del 1965 per Notaio Gennaro Miranda risultano allegare le planimetrie probabilmente coeve con l'edificazione del fabbricato.

Sono state rinvenute nel corpo dell'atto del 1965 la planimetria generale, la planimetria dell'appartamento e quella del piano seminterrato con le cantinole, che di seguito si allegano.







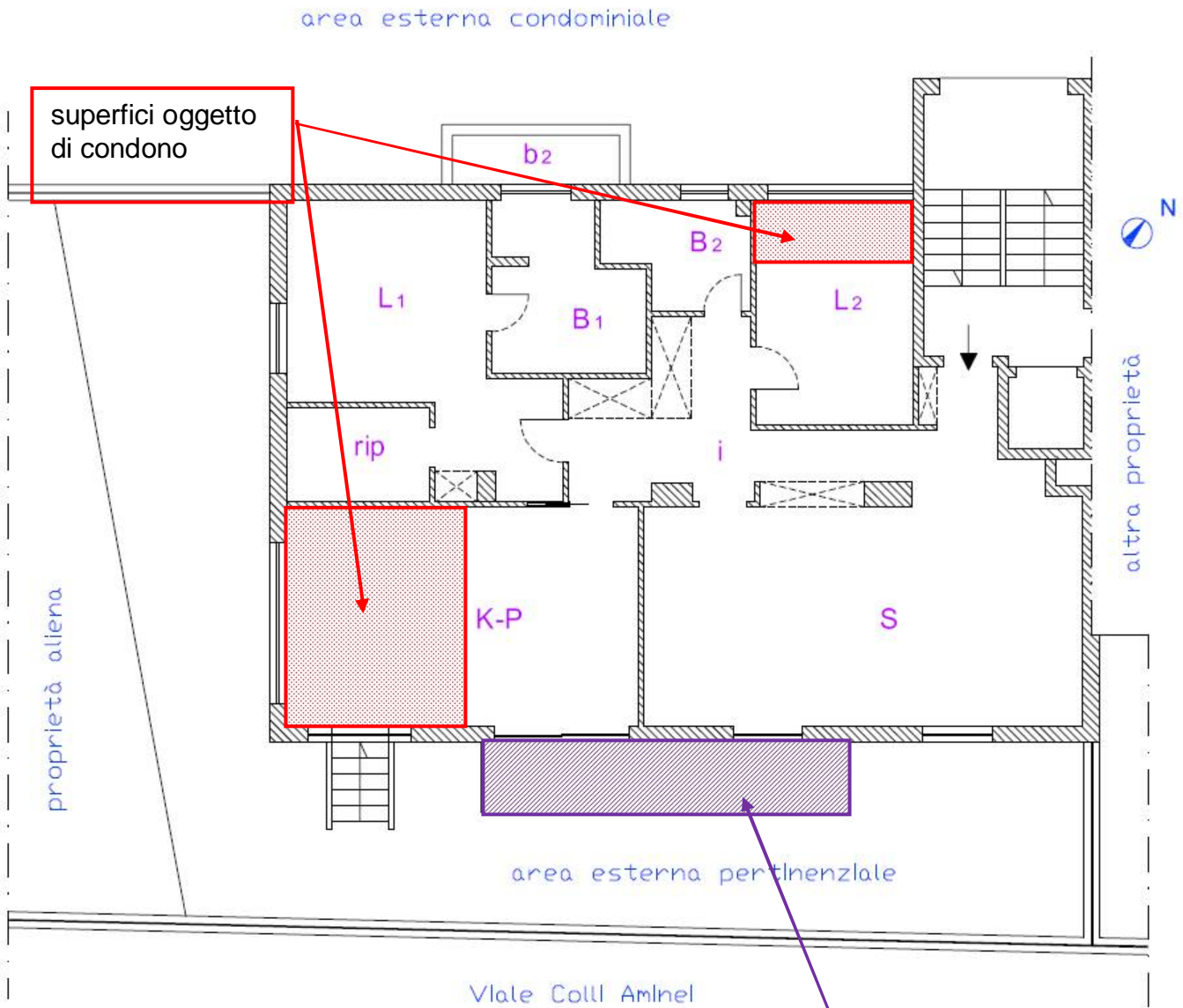


Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

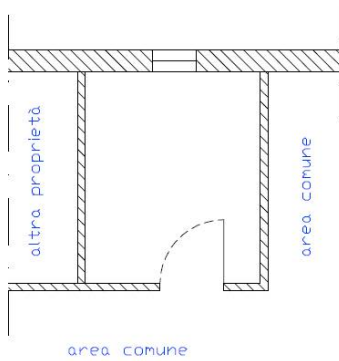
- Lo stato di fatto riscontrato dal sottoscritto durante l'accesso non corrisponde alla planimetria allegata all'atto di compravendita del 1965 per Notaio Miranda.
- Le ricerche effettuate presso il competente ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli hanno consentito di reperire l'istanza di condono edilizio n° 11261/95 ai sensi della Legge 724/94 presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ per gli abusi realizzati al Viale Colli Aminei civ. 24 (ampliamento della superficie utile mediante la tompagnatura del terrazzo a livello e realizzazione di veranda sul balcone) che risulta completa e da ritirare.  
(cfr. *Allegato C – Autorizzazioni edilizio-urbanistiche*).
- Non risulta autorizzato il balcone che nella planimetria dello stato di fatto è indicato con b1; non risulta presente nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 1965, né nei grafici allegati alla domanda di condono edilizio presentata nel 1995. Detto abuso non può essere legittimato e pertanto se ne prevederà la demolizione (*Allegato F – Preventivo di spesa*)
- È stata riscontrata la diversa distribuzione degli spazi interni e l'avvenuta demolizione di porzioni di muri non portanti che prima del condono erano esterni.
- La planimetria catastale va aggiornata inserendo la planimetria della cantinola pertinenza esclusiva dell'appartamento





**Piano terra o rialzato Planimetria dello stato di fatto**

superficie non oggetto di condono



**Piano seminterrato Planimetria dello stato di fatto**





**Considerate le difformità riscontrate, sarà necessario prevedere:****Costi per il rilascio della Concessione in Sanatoria**

€ 750,00 + CP + IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

**TOT €951,60**

**Costi per la redazione della CILA IN SANATORIA per accertamento di conformità CON opere a farsi****(demolizione del balcone a sud-est)**

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 1.000,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

**TOT €4.546,00**

**Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale**

€ 350,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

**TOT €494,08**

**Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti**

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

**TOT €380,64**

**Costi per la demolizione delle parti non autorizzate**

€ 3.000,00 + IVA corrente

**TOT €3.660,00**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%



**TOT €951,60 + €4.546,00 + €494,08 + €380,64 + €3.660,00 =**  
**= €10.032,32**

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE**  
**RIGUARDO ALLE PRATICHE DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIO-**  
**URBANISTICHE E DI CONCESSIONI IN SANATORIA CHE ALLO STATO IL**  
**SOTTOSCRITTO NON PUO' PREVEDERE.**



## 2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile staggito in sede di accesso, alla data del 13/03/2023, non risultava occupato dall' esecutato.

Esso risulta occupato dalla Sig.ra ..... giusta contratto di locazione stipulato in data 29/04/2008 tra il Sig. .... ed il Sig. .... defunto marito della ..... Il contratto di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate Napoli 3 in data 27/05/2008 al n° 004600 serie 3. (cfr. *Allegato E – Contratto di locazione*).

- Quantificazione del canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di mercato degli immobili pignorati.

	Canone di locazione di mercato mensile
<u>appartamento sub 1 (con cantinola)</u>	€ 850,00

- Quantificazione dell'indennità di occupazione in misura ridotta di circa il 20% rispetto al canone di locazione di mercato, tenendo conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.

	Indennità di occupazione mensile
<u>appartamento sub 1 (con cantinola)</u>	€ 700,00



## 2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- esiste un regolamento condominiale ;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri condominiali : L'amm.re pt risulta essere il Dott. ....

**R: Trib Na RGE 410/22 - richiesta informazioni per CTU**

**Da**

**A** [raffaelevincenzo.cimmino@archiworldpec.it](mailto:raffaelevincenzo.cimmino@archiworldpec.it)

<raffaelevincenzo.cimmino@archiworldpec.it>

**Data** venerdì 8 settembre 2023 - 13:05

Buongiorno Architetto Cimmino,

Come anticipato telefonicamente Le comunico che la situazione contabile condominiale dell'appartamento di proprietà (conduttore) è la seguente:

Quote ordinarie: nessun arretrato. Tutto in regola.

Quote straordinarie: nessun arretrato. Tutto in regola.

Dalla tabella millesimale generale risultano i seguenti millesimi di proprietà del Sig. millesimi 125,306. (tenga presente che l'immobile è costituito da 10 cespi immobiliari - 5 piani due appartamenti per piano)

Cordiali saluti.

Amm.re pro-tempore

Condominio Viale Coll'Aminei, 24

1° Fabbricato



Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

Il sottoscritto non ha avuto risposta da parte dell'amministratore circa le quote ordinarie, straordinarie (se deliberate).

Stante la depositata relazione del custode giudiziario la quota ordinaria ammonta a circa € 300,00 mensili

### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2008 ai nn. 4483/873 a favore della ..... con sede in ..... e contro ..... , gravante sugli immobili oggetto della procedura.
- 2) **trascrizione (trascriz. del 27/03/2009 ai nn. 16595/12411) di fondo patrimoniale per atto del Notaio Fabrizia Satta Flores del 25/03/2009 rep. 1904/1374 a favore di ..... per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e ..... per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e contro ..... per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni. L'immobile pignorato costituisce il fondo patrimoniale ma nella sez. D della nota di trascrizione si precisa che ' con l'atto che si trascrive il Sig. .... ha costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti del C. C., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia l'immobile descritto nel quadro B della suddetta nota di trascrizione. Il Sig. .... ha precisato e la Sig.ra ..... ne ha preso atto, che ai sensi dell'art. 168 C.C. la proprietà del bene immobile costituente il fondo patrimoniale non viene trasferita e che dunque la stessa permane in capo al costituente ..... mentre**



Raffaele Vincenzo Cimmino Architetto

Tribunale di Napoli RGE 410/2022

*l'amministrazione del bene del fondo predetto è regolata dalle norme dell'art. 180 C.C. Il bene costituente il fondo patrimoniale potrà essere alienato, ipotecato, dato in pegno o comunque vincolato con il consenso di entrambi i coniugi, e con l'autorizzazione giudiziale di rito, in presenza di figli minori.'*

3) Pignoramento Immobiliare trascritto il 13/09/2022 ai nn. 26483/20141 a favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili oggetto della procedura.

4) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: si rimanda al **paragrafo 2.6 - Regolarità edilizia ed urbanistica pag. 45**



## **2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## **2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

## **2.11 Fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Nessuno.



## 2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto determini il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

### **Metodo sintetico - Market Comparison Approach**

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.





**LOTTO UNICO**

immobili in **Napoli (NA) al viale Colli Aminei civ. 24** piano rialzato (catastalmente piano terra) - appartamento e seminterrato - cantinola

nel C.F. sez. **SCA foglio 20 p.IIa 10 sub 1** cat. A/3 cl. 6 consistenza 8,5 vani, sup. catastale 148 mq, rendita € 1.273,07

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 2° semestre 2022	Borsino immobiliare di Napoli
ZONA- SEMICENTRO: colli Aminei <b>Appartamenti : abitazioni di tipo civile</b> €/mq 2.600,00 - €/mq 4.000,00	ZONA- SEMICENTRO: colli Aminei <b>Appartamenti : abitazioni di tipo civile</b> <b>Fascia media</b> €/mq 3.426,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$2.600,00 + 4.000,00 = 6.600,00/2 = 3.300,00 \text{ €/mq}$$

$$3.426,00 \text{ €/mq}$$

$$3.300,00 + 3.426,00 = 6.726,00/2 = \underline{3.363,00 \text{ €/mq}}$$



Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**<sup>1</sup> della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

#### Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

*Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).*

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

<sup>1</sup> Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.



**COEFFICIENTI DI MERITO**

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
<b>Buono</b>	<b>1.00</b>	<b>Luminoso</b>	<b>1.00</b>
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
<b>Riscaldamento aut.</b>	<b>1.02</b>	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
<b>Senza posto auto</b>	<b>0.85</b>		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
<b>Vicino ai collegamenti</b>	<b>1.10</b>	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
<b>Con servizi pubblici</b>	<b>1.10</b>	<b>Un balcone</b>	<b>1.00</b>
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
<b>Traffico intenso</b>	<b>0.85</b>	<b>Doppi servizi</b>	<b>1.00</b>
<b>Con servizi commerciali</b>	<b>1.00</b>	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
<b>P. terra e rialzato</b>	<b>0.90</b>	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70
TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
<b>Abit. di tipo economico A/3</b>	<b>1.05</b>	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	<b>Oltre 40 anni</b>	<b>0.80</b>
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		



CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
<b>UBICAZIONE</b> (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
<b>Zona edificata tra 2 e 5 (3)</b>	<b>1.10</b>		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
<b>UBICAZIONE</b> (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

**valore del coefficiente correttivo:**  $1,00 \times 1,02 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,00$   
 $\times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,20 \times 1,10 \times 1,00 = 0,889 = \mathbf{0,89}$

**Valore corretto = Prezzo di mercato medio 3.363,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0.89 = 2.993,07 Euro/mq**

**Valore corretto appartamento = 2.993,00 Euro/mq**



**Superficie commerciale Lotto Unico:**

Abitazione Superficie lorda (coeff. 1)	mq 146,59	<b>mq 146,59</b>
Balcone b1 <i>fino a 25mq coeff. 0.30</i> <i>oltre i 25mq coeff. 0.10</i>		
Balcone b2 <i>fino a 25mq coeff. 0.30</i> <i>oltre i 25mq coeff. 0.10</i>	mq 4,00	<b>mq 1,20</b>
Area scoperta esterna – <i>Pertinenza esclusiva di ornamento coeff. 0.10</i>	mq 90,00	<b>mq 9,00</b>
Cantinola <i>Pertinenza dell'abitazione non direttamente collegata ai vani principali coeff. 0.258</i>	mq 8,08	<b>mq 4,04</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 160,83</b>

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

$$160,83 \text{ mq} \times \text{€}2.993,00 = \text{€}481.364,19$$

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 15%, per cui si ha:

$$\text{€}481.364,19 - 15\% = \text{€}409.159,56$$



**Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:**

**prezzo base d'asta : € 409.159,56**

**a detrarre:**

**Costi per il rilascio della Concessione in Sanatoria**

€ 750,00 + CP + IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

**TOT €951,60**

**Costi per la redazione della CILA IN SANATORIA per accertamento di conformità CON opere a farsi (demolizione del balcone a sud-est)**

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa al Comune di Napoli

€ 374,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 1.000,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

**TOT €4.546,00**

**Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale**

€ 350,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato

€ 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate

**TOT €494,08**

**Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti**

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

**TOT €380,64**

**Costi per la demolizione delle parti non autorizzate**

€ 3.000,00 + IVA corrente

**TOT €3.660,00**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%



**TOT        €951,60 + €4.546,00 + €494,08 + €380,64 + €3.660,00 =**  
**= €10.032,32**

**€ 409.159,56 - € 10.032,32 = € 399.127,24**

**Arrotondato € 399.000,00 (prezzo a base d'asta)**



## 2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile **non è stato** pignorato pro quota.

## 2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

..... risulta coniugato con .....

..... dal 23/07/1988 scegliendo il regime della separazione legale dei beni. (cfr. Allegato D - Certificati).





A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 73 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 08/09/2023

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)

