

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**SEZIONE CIVILE XIV**

**UFFICIO ESECUZIONI**

**PROCEDIMENTO N.335/2018 R.G.E. - G.E. DOTT.SSA MARIA BALLETTI**

**PERIZIA DI STIMA  
LOTTO N.1 - LOTTO N.2**

Napoli li, 08 novembre 2019

**L'ESPERTO STIMATORE  
arch. Pierluigi Aveta**



**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it

**INDICE**

Premessa... pag.3  
Controllo preliminare..... pag.4

**LOTTO N.1 - IMMOBILE VIA DIAZ N.3D - PORTICI (NA)**

Quesito 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... pag.6  
Quesito 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto..... pag.9  
Quesito 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... pag.15  
Quesito 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto..... pag.21  
Quesito 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... pag.22  
Quesito 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..... pag.24  
Quesito 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... pag.27  
Quesito 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... pag.28  
Quesito 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..... pag.30  
Quesito 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... pag.30  
Quesito 11 - Fornire ogni altra informazione utile sulle spese dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... pag.31  
Quesito 12 - Procedere alla valutazione dei beni..... pag.33  
Quesito 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... pag.39  
Quesito 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime fiscale in caso di matrimonio..... pag.40



<b>LOTTO N.2 - IMMOBILE VIA GIORDANO N.37 - PORTICI (NA)</b>	
Quesito 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	pag.41
Quesito 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	pag.44
Quesito 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	pag.50
Quesito 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.....	pag.55
Quesito 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag.56
Quesito 6 – Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	pag.58
Quesito 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	pag.61
Quesito 8 – Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	pag.62
Quesito 9 – Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	pag.64
Quesito 10 – Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	pag.64
Quesito 11 – Fornire ogni altra informazione utile sulle spese dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag.65
Quesito 12 – Procedere alla valutazione dei beni.....	pag.66
Quesito 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag.72
Quesito 14 – Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime fiscale in caso di matrimonio.....	pag.73
<b>Conclusioni.....</b>	<b>pag.74</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>pag.75</b>



**PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Pierluigi Aveta iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n. 9402, con studio in Napoli, alla via Cervantes 55/27 F, a seguito della nomina da parte del G.E. dott.ssa Maria Balletti in qualità di Esperto Stimatore - nel procedimento n. 335/2018 R.G.E. del Tribunale di Napoli (Sez. XIV) tra la Banca di Credito Popolare soc. coop. per azioni e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - ha accettato tale incarico il giorno 10 Luglio 2019.

Orbene, da tale data sono cominciate le varie attività ed accertamenti inerenti gli immobili oggetto di stima presso gli Uffici Pubblici che hanno consentito la redazione della presente perizia.

Il complesso immobiliare di proprietà dei soggetti esegutati è rappresentato in n.2 immobili - un appartamento ed un locale commerciale/laboratorio - ubicati nel centro della città di Portici; per tale motivo si è proceduto sin dall'inizio delle operazioni alla definizione di n.2 lotti distinti e separati.

Le operazioni di sopralluogo e di rilievo metrico e fotografico degli immobili sono consistite in un unico acceso eseguito in data 05 Settembre 2019 (ossia alla prima data utile fornita dagli esegutati) presso l'immobile di via Armando Diaz n.3d e poi presso quello in via Carlo e Luigi Giordano n.37, entrambi ubicati nel centro della città di Portici (NA).

A tale accesso erano presenti il sottoscritto con un collaboratore, il Custode avv. Stefania Scotto di Ciccariello ed i xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tutti i dettagli dello svolgimento delle attività peritali eseguite in tale data sono riportati nel Verbale di 1° Accesso redatto dal custode (ALL.1\_VERBALE DI ACCESSO).





xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la pienaproprietà del bene.

- 14.06.1988 atto per notar Leopoldo Mangieri rep. n. xxxxxxxx, raccolta n. 12430 (trascritto il 20.06.1988 ai numeri xxxxxxxx) con cui i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistano xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) la piena proprietà, in comunione legale, dell'immobile.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili oggetto del pignoramento.

Tali documenti sono stati acquisiti dal sottoscritto arch. Pierluigi Aveta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli, Territorio Servizi Catastali in data 23.07.2019.

Nella certificazione notarile sostitutiva (atto per Notaio Sergio Cappelli del 27.02.2019) depositata dal creditore precedente sono indicati i dati catastali attuali (e storici) degli immobili pignorati.

Il creditore precedente ha depositato certificato di stato civile degli esecutati, il quale -  
esistendo un rapporto di coniugio - è rappresentato dal certificato di matrimonio. 5

Tale documento certifica che in data 19.05.1990 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, parte I serie A, residente in Portici, cittadinanza italiana) si sono uniti in matrimonio (registro degli atti di matrimonio del Comune di Portici, anno xxxxxxxxxxxxxxxx). Non vi sono annotazioni previste dalla L.151/1975.

L'atto di pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi esecutati in data 17.04.2018 come risulta da relazione di notificazione da parte di Ufficiale Giudiziario.

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631  
EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



**LOTTO N.1**

**IMMOBILE VIA ARMANDO DIAZ N.3D - PORTICI (NA)**

**QUESITO N.1**

**IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il diritto reale del bene oggetto del pignoramento immobiliare è rappresentato dalla piena proprietà da parte dei soggetti esegutati.

I diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono e, dunque sono conformi, a quelli in titolarità degli esegutati in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.

In particolare:

- **Lotto n.1 - appartamento in via Armando Diaz n.3d, Portici (Na), indicato al C.F. del Comune di Portici, Foglio 2, particella 1252, sub.1, cat. A2, superficie catastale 132 mq:** piena proprietà di cui xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in virtù dell'atto di acquisto del

05.05.2006 atto per notar Emilia Spedaliere (rep. n. xxxx n. 3045, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Napoli 4 il 05.05.2006 al n. 3389 serie 1T e trascritto il 06.05.2006 ai numeri xxxxxxxx).



### **LOTTO N. 1 – Appartamento in via Armando Diaz n.3d, Portici (Na)**

È rappresentato da un appartamento e da una cantinola di pertinenza (indicato al C.F. del Comune di Portici, Foglio 2, particella 1252, sub.1, cat. A2), ubicati in un complesso residenziale signorile, nel centro urbano di Portici.

L'appartamento – interno 1 – confina:

- Est: con il viale condominiale,
- Nord: con la rampa di discesa ai cortili,
- Ovest: con il viale condominiale di accesso e con androne scala C,
- Sud: con appartamento int.2.

La cantinola – n.1 – confina, invece:

- Est: con il corridoio coperto condominiale,
- Nord: con la cassa scala C,
- Ovest: con il viale di acceso condominiale,
- Sud: con cantinola n.2.

Nella pagina seguente è riportato il fabbricato della particella 1252 (Figura 1-2).





Figura 1\_La particella 1252 (fonte: Agenzia delle Entrate - Geoportale Cartografico Catastale)

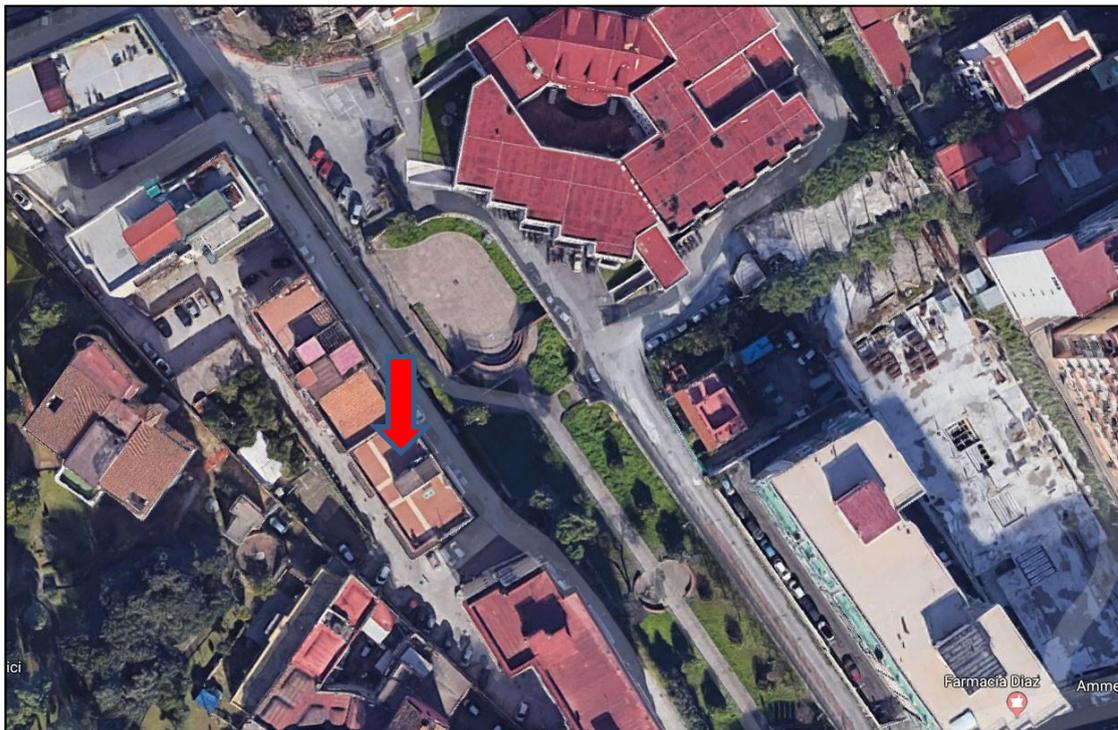


Figura 2\_La particella 1252\_vista satellitare (fonte: Google Maps)



**QUESITO N.2**

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E  
PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

**LOTTO N. 1 - Appartamento**

**città: Portici (Na)**

**indirizzo: via Armando Diaz n.3d,**

**piano: rialzato**

**interno: n.1**

Il Lotto n.1 è rappresentato da un appartamento e da una cantinola di pertinenza (C.F. del Comune di Portici, Foglio 2, particella 1252, sub.1, cat. A2), ubicati in un complesso residenziale signorile, costituito da una serie di palazzine e da relative aree scoperte, ovvero viale che perimetra le suddette palazzine, con accessi da via Armando Diaz n.3d, importante strada del centro urbano di Portici, e da via Paladino n. 10.

(ALL.2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato B e sono servite dalla scala C.

Il fabbricato B – costituito da n.4 livelli fuoriterra – si presenta in ottime condizioni conservative in quanto di recente è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e di ripristino estetico: alcune opere edilizie di finitura sono ancora in corso. Le facciate del fabbricato B sono perfettamente tinteggiate e la scala C presenta gradini e rivestimenti in marmi di qualità.

L'appartamento dal punto di vista distributivo si sviluppa ai due lati di un disimpegno/corridoio centrale ove si ritrovano stanze di forma regolare ed ampio balcone di forma a L su lato sud-ovest: è composto da n.3 camere da letto, soggiorno, cucina, wc.

Alla cantinola si accede scendendo la rampa di scale posta al piano rialzato del fabbricato. L'appartamento e la cantina di pertinenza si presentano, complessivamente in buone condizioni conservative.

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



L'esposizione dell'appartamento risulta buona: gli ambienti sono ben illuminati dalla luce naturale essendo esposti prevalentemente ad est o ad ovest.

Le caratteristiche strutturali dell'edificio sono le seguenti: struttura portante in calcestruzzo armato (travi e pilastri) e solai latero cementizi; le tamponature esterne in tavelle laterizie.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3,00 metri in tutti gli ambienti, ad esclusione del wc la cui altezza utile interna è 2,63 metri in quanto presenta controsoffittatura in cartongesso. Anche la cantinola presenta altezza utile interna pari a 3,00 metri.

Le finiture dell'appartamento sono di livello medio in buone condizioni di conservazione.

In particolare, i pavimenti sono in graniglia di cemento "marmettoni", con cromia variabile (ingresso, disimpegno, soggiorno, letto 1, letto 2, letto 3), pavimentazione in piastrelle ceramiche (formato 30x30 cm) colore chiaro in cucina e nel wc, piastrelle in gres (effetto legno sbiancato) quale pavimento dei balconi. Anche gli infissi sono in buone condizioni di conservazione e se ne ritrovano di due tipologie; in legno ed in alluminio preverniciato.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento a gas metano (ossia con caldaia tradizionale), quello condominiale risulta dismesso e sussistono solo i corpi radianti.

10

È, invece presente l'impianto di condizionamento per la gestione del ciclo caldo/freddo con macchine split interne agli ambienti e motori con unità esterne.

L'impianto elettrico esistente è sprovvisto di certificazione che ne attesti la conformità alla normativa esistente (D.M. 37/2008).

Al fine di ottenere la certificazione dell'impianto elettrico esistente è possibile richiedere ad un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza, ovvero una descrizione dell'installazione il cui costo, in media, è di 400 euro.

L'immobile inoltre è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Al fine dell'ottenimento di tale documentazione è necessario l'intervento di un tecnico abilitato sostenendo una spesa pari a 150 euro.

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



Per quanto concerne la determinazione della superficie commerciale e dei relativi coefficienti si rimanda al QUESITO N.12.

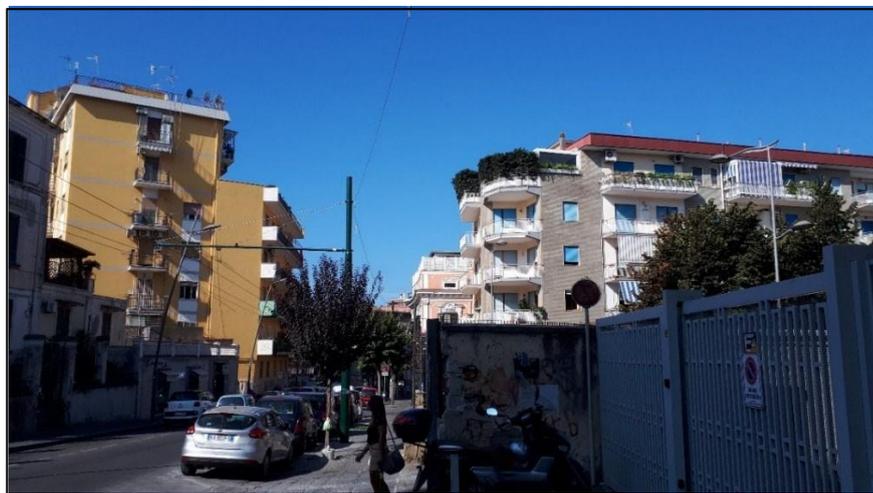


Foto 1 – Vista della via Diaz all’altezza del civico n.3



Foto 2 – Prospetto del fabbricato B



Foto 3 - Prospetto del fabbricato B





Foto 4 - Ingresso

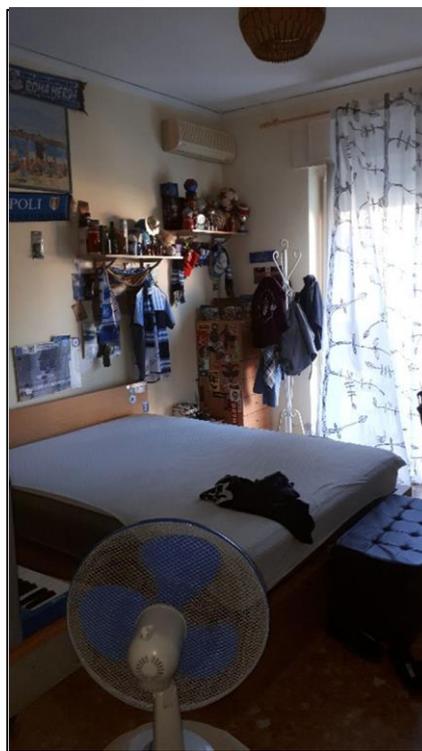


Foto 5 - Camera (letto 2)



Foto 6 - Camera da letto matrimoniale (letto 1)





Foto 7 - Camera (letto 3)



Foto 8 - Wc



Foto 9 - Cucina



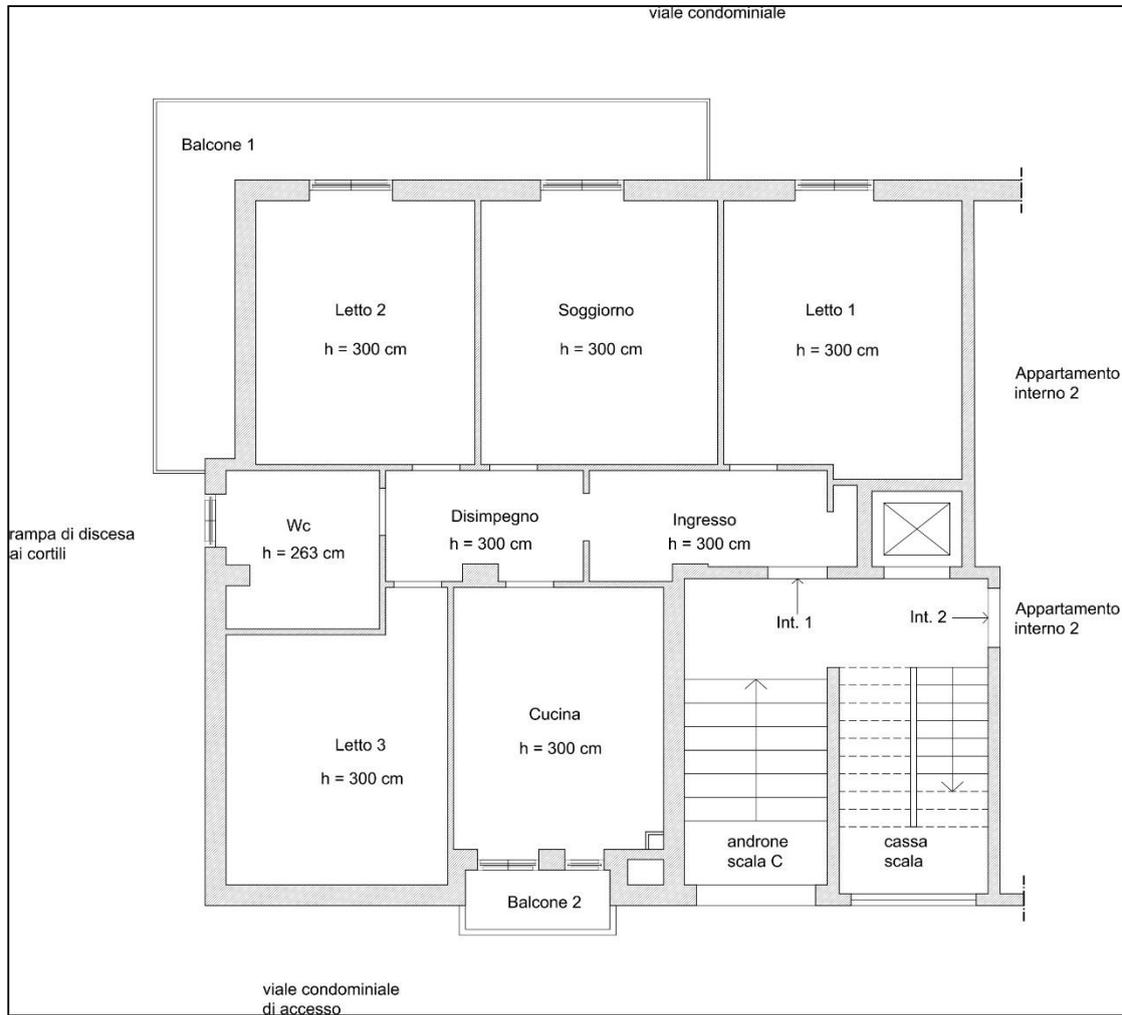


Figura 3.a\_Planimetria di stato attuale dell'appartamento (int.1) di via Diaz n.3d

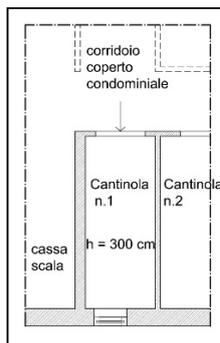


Figura 3.b\_Planimetria di stato attuale della cantina (n.1) di pertinenza dell'appartamento



**QUESITO N.3**

**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto concerne l'identificazione catastale dei beni pignorati, il sottoscritto, in data 23.07.2019 si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizi Catastali – al fine di acquisire la documentazione inerente gli immobili oggetto del pignoramento. A tal fine venivano acquisite:

- Visura catastale dell'immobile pignorato (ALL.3a – VISURA CATASTALE LOTTO 1)
- Visura catastale storica dell'immobile pignorato (ALL.4a – VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 1)
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato (ALL.5a - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1)

Orbene, i beni oggetto della presente stima, a seguito degli accertamenti, sono così individuati:

**VISURA CATASTALE ATTUALE - LOTTO n.1** - (ALL.3a)

- **UNITA' IMMOBILIARE – Catasto Fabbricati del Comune di Portici**

DATI IDENTIFICATIVI: **Foglio 2, Particella 1252, Sub.1**

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. A2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale: 132 mq – totale escluse aree scoperte: 126 mq, Rendita 542,28 euro

indirizzo: via Armando Diaz n.3d, piano T-S1, interno 1, scala C.

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2016 protocollo n. NA0117252 in atti dal 16/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 57621.1/2016)



- **INTESTATI**

DATI DERIVATI DA: istrumento (atto pubblico) del 05/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti del 08/05/2006 repertorio n.6529, Rogante Spedalieri Emilia, sede Portici, registrazione: sede COMPRAVENDITA (n.17122.1/2006)

**VISURA CATASTALE STORICA - LOTTO n.1** - (ALL.4a)

**UNITA' IMMOBILIARE:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Portici - Foglio 2, Particella 1252, Sub.1**

**INTESTATI:**

16

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Unità immobiliare dal 16.03.2016  
DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 1252, Sub.1  
DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. A2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie  
Catastale totale: 132 mq – totale escluse aree scoperte: 126 mq, Rendita 542,28  
euro

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631  
EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



indirizzo: via Armando Diaz n.3d, piano T-S1, interno 1, scala C.

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2016 protocollo n. NA0117252 in atti dal 16/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 57621.1/2016)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 1252, Sub.1,

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. A2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale: 132 mq – totale escluse aree scoperte: 126 mq, Rendita 542,28 euro,

indirizzo: via Armando Diaz n.3d, piano T-S1, interno 1, scala C.

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17.02.2005

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 1252, Sub.1,

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. A2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Rendita 542,28 euro,

indirizzo: via Armando Diaz n.3d, piano T-S1, interno 1, scala C.

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2005 protocollo n. NA0138950 in atti dal 17/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 50360.1/2005)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 03.02.2003

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 1252, Sub.1,

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. A2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Rendita 542,28 euro,

indirizzo: via Armando Diaz n.3d, piano T-S1, interno 1, scala C.



DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2003 protocollo n. 68095 in atti dal 03/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 50360.1/2005)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992  
DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 1252, Sub.1,  
DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. A2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Rendita 542,28 euro / 1.050.000 Lire  
indirizzo: via Armando Diaz n.3d, piano T-S1, interno 1, scala C.  
DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico  
DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 1252, Sub.1,  
DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. A2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Rendita 3.468 Lire  
indirizzo: via Armando Diaz n.3d, piano T-S1, interno 1, scala C.  
DATI DERIVATI DA: impianto meccanografico del 30/06/1987
- Situazione degli intestati dal 05.05.2006  
DATI DERIVATI DA: strumento (atto pubblico) del 05/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti del 08/05/2006 repertorio n.xxxx, Rogante Spedaliere Emilia, sede Portici, registrazione: sede COMPRAVENDITA (n.xxxxx)



- Situazione degli intestati relativa ad atto del 31.07.1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI DERIVATI DA: strumento (atto pubblico) del 31/07/1984 Voltura in atti dal 04/12/1993 repertorio n.xxx Tafuri, sede Napoli, registrazione:sede Napoli Volume A n14864 del 20/08/1984 DONAZIONE (nxxxxxx)

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI DERIVATI DA: impianto meccanografico del 30/06/1987

19

Dal confronto delle visure catastali degli immobili pignorati con la documentazione inerente il procedimento in oggetto (atto di pignoramento, nota di trascrizione, atti di acquisto) vi è esatta corrispondenza formale dei dati.

Non sono presenti, inoltre, variazioni concernenti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella, subalterno).

Per quanto concerne la conformità/difformità degli immobili oggetto del procedimento è possibile affermare - a seguito del sopralluogo eseguito - quanto segue:

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631  
EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



➤ **LOTTO n.1 - (C.F. del Comune di Portici - Foglio 2, Particella 1252, Sub.1)**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare è lievemente difforme allo stato dei luoghi attuale. Tale difformità si può verificare dal confronto delle planimetrie allegate e riguarda lo spostamento del tramezzo divisorio dell'ambiente wc con la camera denominata Letto 3: come si evince dal confronto delle due planimetrie, in quella catastale il tramezzo risulta allineato a quelli del disimpegno/cucina, mentre in quella di stato attuale si nota come tale linea è stata traslata di circa 80 cm al fine di dotare il servizio igienico di maggiore spazio. Tale lieve difformità è facilmente ripristinabile, prevedendo una spesa "a corpo" di 500 euro per eseguire le seguenti attività:

- demolizione della parete in tavelle laterizie e dei rivestimenti,
- trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta e oneri di discarica,
- fornitura e posa in opera di nuova tramezzatura, intonaci e finiture.

(ALL.5a - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1)

(ALL.6a - PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO 1)

(ALL.7 - PLANIMETRIA CON DIFFORMITA' LOTTO 1)

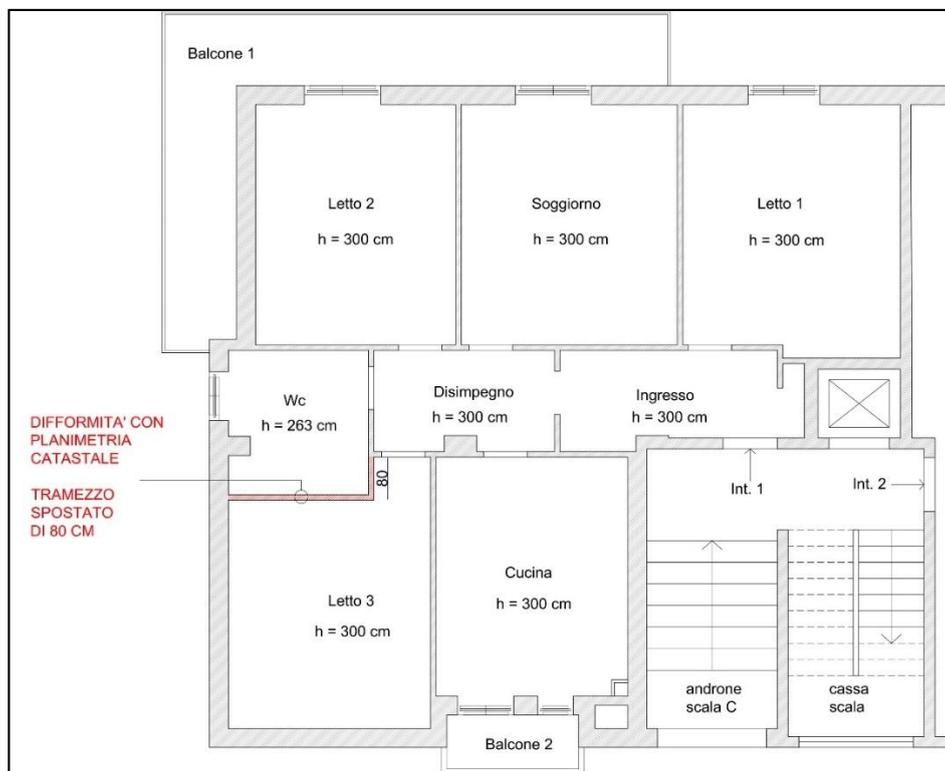


Figura 4\_Planimetria attuale con la lieve difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale



**QUESITO N.4**

**PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO n. 1:** piena ed intera proprietà di **appartamento di oltre 130 mq, luminoso e ristrutturato, con ampi balconi e cantinola di pertinenza** ubicato in Portici (Na) alla via Armando Diaz n. 3d, al piano rialzato, int. 1; composto da soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.1 servizio igienico, confina con appartamento int.2. a sud, con la rampa di discesa ai cortili a nord, con il viale condominiale di accesso e con androne scala C ad ovest, con il viale condominiale ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Portici al foglio 2, p.lla 1252, sub 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Licenza edilizia n.146/203 del 31.08.1968, cui è conforme lo stato dei luoghi.



**QUESITO N.5**

**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN  
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

A seguito dell'acquisizione della documentazione relativa ai passaggi di proprietà dell'immobile pignorato presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, è stato possibile ricostruire i titoli di provenienza, dal primo passaggio di proprietà in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Ed in particolare:

**LOTTO N.1 – APPARTAMENTO: indirizzo via Diaz n.3d, Portici (NA)**

(ALL.8a – TITOLI DI PROVENIENZA)

- 05.05.2006 atto per notar Emilia Spedaliere (rep. n. xxxx, raccolta n. 3045, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Napoli 4 il 05.05.2006 al n. xxxxx serie 1T e trascritto il 06.05.2006 ai numeri xxxxxxxxxxxx) con cui xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) la piena proprietà, in comunione di beni, ubicati nel  
fabbricato B posto nel complesso edilizio sito in Portici ed avente accesso dalla via Armando Diaz n. 3/D e dalla via Paladino n. 10 e consistono in *“appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) della scala C, distinto con il numero interno 1, composto da 4 vani ed accessori, confinante con androne, scala, viale di accesso, rampa di discesa ai cortili e con appartamento interno 2”* nonché *“cantinola di pertinenza esclusiva del descritto appartamento, posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato, distinta con il n.1, confinante con cantinola n.2, viale di accesso, cassa scale e corridoio coperto condominiale”*.
- 31.07.1984 atto per notar Carlo Tafuri rep. n. xxxx, raccolta n. 21942, (trascritto il 07.08.1984 ai numeri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631  
EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



xxxxxxxxxxxxx la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile. Nella suindicata donazione è precisato che i beni sono pervenuti al donante xxxxxxxxxxxxxxxx per atto notar Carlo Tafuri (registrato a Napoli il 20.11.1978 al n. xxxxxxxxxxxxx0, trascritto in Napoli il 30.11.1978 al n.xxxxxxxxxxxxxx).



**QUESITO N.6**

**VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**LOTTO N.1 – APPARTAMENTO: indirizzo via Diaz n.3d, Portici (NA)**

- Epoca di realizzazione fabbricato: 1968.
- Estremi del provvedimento autorizzativo: Licenza Edilizia n.146/203 del 31/08/1968.
- Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: verifica non possibile.
- Licenza di abitabilità del 26.03.1971.

Orbene come si evince dalla dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico - Struttura Urbanistica della Città di Portici (ALL.9 – TITOLI EDILIZI-URBANISTICI) a firma del responsabile del Procedimento, arch. Vittorio Marotta, la documentazione cartacea edilizia degli archivi del Comune riferita agli anni 1950-1970 è andata distrutta a causa di un incendio che ha riguardato l'archivio generale in data 27.12.2000, pertanto *“non è possibile il reperimento di licenze edilizie e/o abitabilità e dei loro grafici”*.

Non sono dunque reperibili - oltre alla copia del provvedimento - i relativi grafici di progetto.

Inoltre, dalla ricerca eseguita presso tale ufficio, non sono state rinvenute pratiche edilizie (CILA, SCIA) nonché richieste di condono edilizio tramite sanatoria straordinaria inerenti l'immobile di via Armando Diaz n.3d.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'immobile di via Diaz n.3d, l'Ufficio Tecnico attesta che:

- con D.M. del 04.10.1961 l'intero territorio del Comune di Portici ha notevole interesse pubblico ai sensi della L.1497/1939, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte III – Beni Paesaggistici – del D.lgs. 42/2004;

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



- che nel Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 04.07.2002 l'immobile al Foglio 2, Particella 1252 del Comune di Portici ricade in zona "R.U.A" (Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale);
- che il Piano Regolatore Generale della città di Portici è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n.456/2002 e l'immobile al Foglio 2, Particella 1252 del Comune di Portici ricade in zona B, "Edifici in zona residenziale satura" ; (Figura 5. PRG di Portici, stralcio)
- che è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con Delibera della Giunta Comunale n.2 del 04.08.2017 in cui alla Tavola P.3.2 – Tavola dei sistemi insediativi - l'immobile al Foglio 2, Particella 1252 ricade nella "città consolidata" di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). (Figura 6. PUC di Portici , stralcio)

Orbene, tutte le informazioni inerenti la destinazione urbanistica dell'immobile di via Diaz n.3d rilasciate dall'ufficio tecnico competente sono esaustive ai fini della presente perizia di stima.



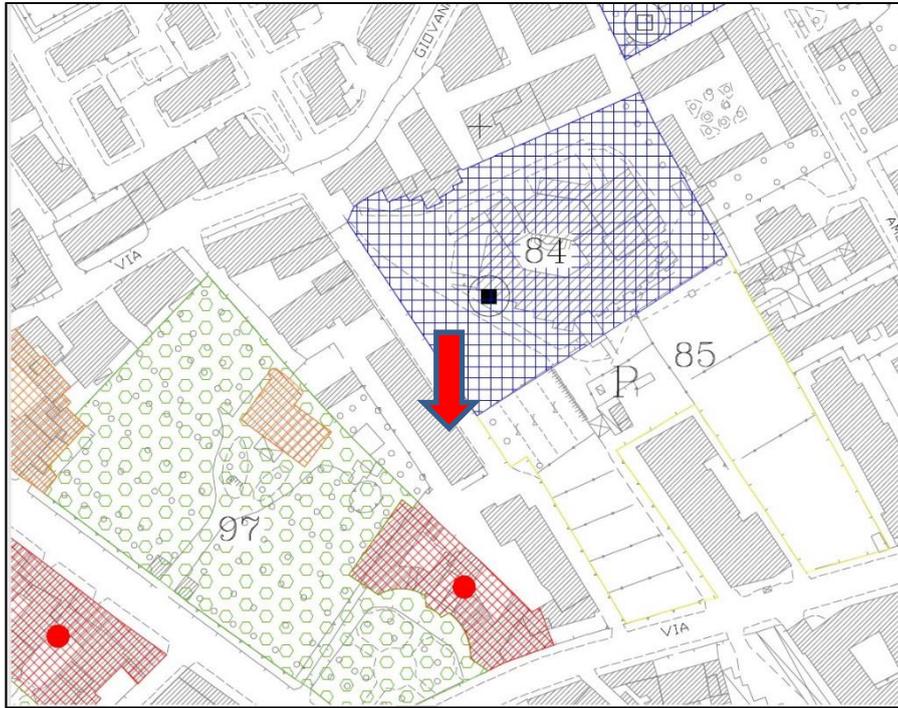


Figura 5\_PRG di Portici\_stralcio: l'immobile di via Diaz n.3 rientra in zona B "zona residenziale saturata"

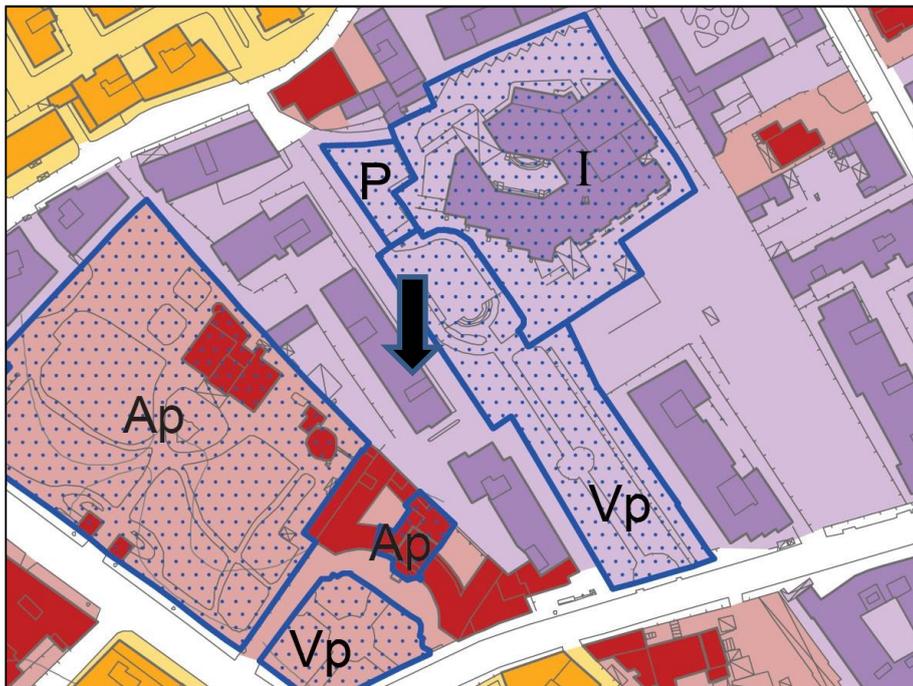


Figura 6\_PUC di Portici\_stralcio: l'immobile di via Diaz n.3 rientra nella "città consolidata" (art.31 NTA)



**QUESITO N.7**

**INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, ossia:

- LOTTO n.1  
APPARTAMENTO via Diaz n.3d - Portici  
(C.F. Comune di Portici - Foglio 2, Particella 1252, Sub.1)

Risulta occupato da entrambi i debitori esecutati xxxxxxxxxxxxxx) e dai figlidella coppia, in qualità di abitazione di residenza.



**QUESITO N.8**

**SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle verifiche eseguite non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa nonché la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è gravata dalle seguenti formalità:

- ipoteca (nn.32750/11456) iscritta in data 06.05.2006 (atto per notaio Spedaliere Emilia di Portici del 05.05.2006 rep.n.6503).

Documenti successivi correlati:

comunicazione n.240 del 21.01.2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.12.2013;

cancellazione totale eseguita in data 22.01.2014 (Art.13 comma 8 – decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- Ipoteca (xxxxxxxxxx) iscritta in data 02.12.2013 per 560.000 euro a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in Torre del Greco (Na), C.F. 00423310630 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a garanzia di un mutuo di 280.000 euro (atto per notaio Mazzocca Mario di Napoli del 29.11.2013 n.rep.xxxxxx) avente ad oggetto l'immobile n.1 ((indicato al C.F. del Comune di Portici, Foglio 2, particella 1252, sub.1), e l'immobile n.2 (indicato al C.F. di Portici, Foglio 2, particella 537, sub.2)).
- Verbale di pignoramento immobile trascrizione del 22.05.2018 ai nn.xxxxxxxxxxxx a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Napoli del 17.04.2018 repertorio n. 8452 favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni.

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



Si allega, altresì, alla presente relazione le visure ipotecarie eseguite sui soggetti eseguiti e sull'immobile.

(ALL.10a - ISPEZIONE IPOTECARIA xxxxxxxxxxx) (ALL.10b  
- ISPEZIONE IPOTECARIA xxxxxxxxxxxxxxx) (ALL.10c -  
ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE LOTTO 1)

L'immobile oggetto della presente procedura non è sottoposto a vincoli storico-artistici.



**QUESITO N.9**

**VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle verifiche eseguite il bene immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N.10**

**VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle verifiche eseguite il bene immobiliare pignorato non è gravato da pesi od oneri (censo, livello o uso civico).



**QUESITO N.11**

**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per quanto concerne le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dell'immobile si riporta quanto dichiarato dall'amministratore del condominio interpellato dal sottoscritto. Tali spese fanno riferimento alla quota di competenza degli esecutati.

**LOTTO n.1 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE via Diaz n.3d - Portici**

L'immobile è parte di un fabbricato moderno inserito in un complesso immobiliare denominato "Parco Cepollaro" ed è dotato di regolamento di condominio ed amministratore (xxxxxxxxxxxx).

Da tabelle millesimali, la quota condominiale dei proprietari, ossia i coniugi esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è pari a 11,90/1.000.

**SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Oneri condominiali: 1.056 euro/anno

Spese acqua (stima): 1.200 euro/anno

**SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Lavori straordinari<sup>1</sup>(rate 11°-24°): 3.506, 86 euro

Lavori straordinari aggiuntivi<sup>2</sup> (rate 11°-30°): 2.803,60 euro

Dunque, per l'appartamento di via Diaz n.3d, le spese di manutenzione ordinaria sono di 2.256 euro/anno (circa); le quote ordinarie scadute al 31/10/2019 e non pagate dagli esecutati ammontano a 6.154,44 euro.

<sup>1</sup> Delibera Assembleare del 24.04.2018. Quote da incassare nel periodo 01.11.2019/01.12.2020. Rata 250,49 euro/mese.

<sup>2</sup> Delibera Assembleare del 05.12.2018. Quote da incassare nel periodo 01.11.2019/01.06.2021. Rata 140,18 euro/mese.

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



Per quanto concerne, invece, le spese di carattere straordinario le quote scoperte per i lavori di ristrutturazione del fabbricato ammontano 6.758,69 euro e sono previste altre spese straordinarie (già deliberate dal condominio) a partire da novembre 2019 fino a giugno 2021 complessivamente pari a 6.310,46 euro.

Dunque la morosità ad oggi (novembre 2019 escluso) dei soggetti eseguiti tra le quote di manutenzione ordinaria (6.154,44 euro) e quelle straordinarie (6.758,69 euro) ammontano 12.913,13 euro; ad oggi sono in corso azioni giudiziali di recupero crediti da parte del Condominio.

(ALL. 14a - SPESE IMMOBILE LOTTO 1- PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO)



**QUESITO N.12**

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Premessa: approccio e metodologia valutativa

Il patrimonio immobiliare dei soggetti eseguiti, sito in Portici, alla via Armando Diaz n.3d è costituito da:

- n.1 appartamento a destinazione residenziale (con cantina di pertinenza).

L'attività di valutazione economica di tale unità immobiliare è stata avviata dal sottoscritto tecnico effettuando preliminarmente il sopralluogo presso l'immobile, con una puntuale verifica delle consistenze, nonché con una dettagliata analisi dello stato manutentivo al fine di determinare l'attuale valore di mercato.

Pertanto, l'obiettivo di tale attività di valutazione del bene immobiliare - oggetto della presente relazione di stima - è rappresentato dalla definizione del più probabile valore di mercato del cespite.

Com'è noto, il termine "valutazione" incorpora un giudizio di equivalenza tra un bene (oggetto di stima) e una quantità di moneta (unità di misura), date certe condizioni e in un certo intervallo temporale. Valutare un bene significa, pertanto, esprimere il valore mediante una quantità di moneta. L'attività di valutazione è perciò finalizzata alla determinazione del valore economico del bene o, in altri termini, al suo valore di mercato.

Teoria e prassi concordano nell'individuare tre principali filoni metodologici per valutare i beni immobili: quello comparativo, quello del costo di ricostruzione e quello economico.

La valutazione in oggetto utilizzerà la metodologia comparativa, che si fonda sul criterio del valore di mercato per quanto concerne i beni immobili in questione.

In generale, affinché si possa applicare tale metodologia, è necessario che vi sia stata una serie sufficientemente ampia di transazioni aventi per oggetto beni simili e comparabili; in particolare, il criterio comparativo di mercato, detto anche "*sales comparison approach*", utilizza i dati di immobili comparabili che siano oggetto di transazioni recenti per stimare il valore dei beni.



Per quanto concerne la specificità dei beni immobiliari, il criterio comparativo di mercato risulta particolarmente appropriato per la valutazione del patrimonio immobiliare dei soggetti esecutati, ossia beni immobili omogenei o standard. Tale criterio, infatti, si applica bene a quelle tipologie immobiliari standardizzate in cui prevale un mercato delle proprietà come, ad esempio, quello delle abitazioni indipendenti, degli appartamenti in condominio, dei box auto, dei laboratori/attività commerciali, di uffici di piccole dimensioni.

Orbene nel processo valutativo, al valore euro/mq stabilito dal confronto con i valori riscontrabili sul mercato immobiliare di riferimento vengono applicati poi tutta una serie di valori “correttivi” che meglio evidenziano le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti, denominati nella disciplina estimativa “coefficienti di differenziazione” sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato ottenendo valori finali che possono risultare maggiori o minori rispetto al valore originario.

Dunque, la definizione dei valori unitari (euro/mq) – adeguatamente ponderati attraverso i “coefficienti di differenziazione” in relazione ai beni oggetto della presente valutazione – deriva da un’analisi approfondita dei prezzi di mercato riscontrati nella città di Portici per beni simili e comparabili con quelli di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx attraverso indagini dirette, ossia dall’effettivo riscontro di tali valori sul <sup>34</sup> mercato delle compravendite immobiliari, da fonti di riferimento come le agenzie immobiliari, nonché da studi specialistici di settore e ricerche effettuate da i vari operatori del mercato immobiliare.



**LOTTO N.1 – APPARTAMENTO: indirizzo via Diaz n.3d, Portici (NA)**

DEFINIZIONE DEI SISTEMI DI MISURAZIONE DI TIPO METRICO DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE<sup>3</sup>

Superficie commerciale:

- 100% muri perimetrali (max 50 cm di spessore)
- 50% muri in comproprietà (max 25 cm di spessore)
- 100% muri e tramezzi interni
- 25% cantine non comunicanti
- 30% balconi fino a 25 mq; 10% quota eccedente.

	SUPERFICIE effettiva	% SUPERFICIE	SUP. COMMERCIALE
Appartamento	123,00 mq	100%	123,00 mq
Balcone 1	19,50 mq	30%	5,85 mq
Balcone 2	2,80 mq	30%	0,84 mq
Cantina	6,12 mq	25%	1,53 mq

**Totale Superficie Commerciale = (123,00+5,85+0,84+1,53) = 131,22 mq**

(ALL.11a – PLANIMETRIA SUPERFICIE COMMERCIALE)

<sup>3</sup> Fonti:

- Catasto,
- Agenzia del Territorio

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it



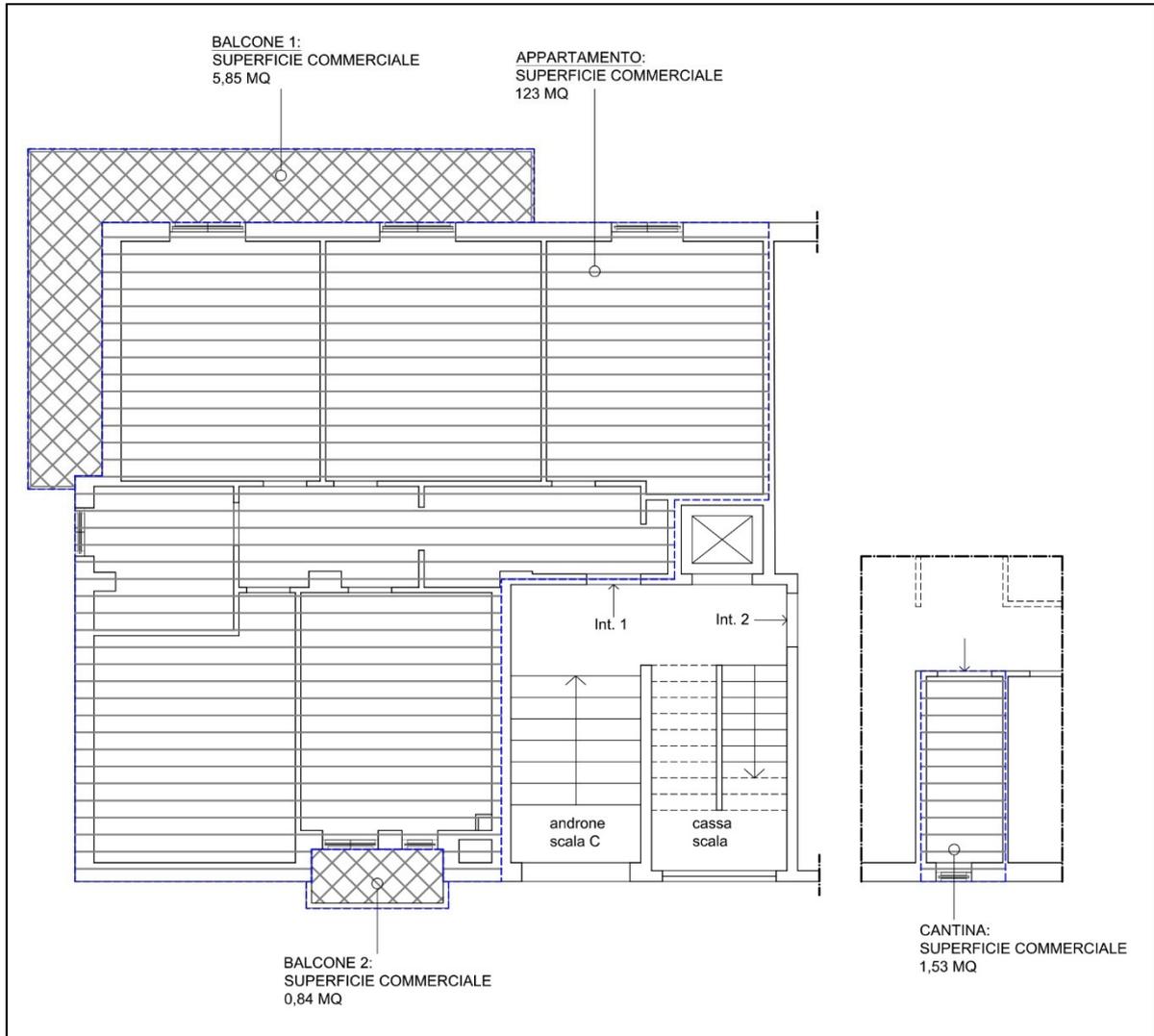


Figura 7\_Planimetria con indicazioni delle superfici commerciali dell'appartamento e della cantina



## DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'IMMOBILE

- Città: Portici
- Indirizzo: via Armando Diaz n.3d
- Destinazione immobile: residenziale

FONTE	Valore min. (euro/mq)	Valore max (euro/mq)	Valore medio (euro/mq)
Agenzia Entrate <sup>4</sup>	1.750	2.650	2.200
Quotazioni metroquadro <sup>5</sup>			2.300
Borsa Immobiliare <sup>6</sup>			2.300
Borsino immobiliare.it <sup>7</sup>	1.485	2.288	1.886
Agenzie Immobiliari <sup>8</sup>	2.000	2.500	2.250

Pertanto - considerando i valori medi riportati in tabella e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima - si stabilisce un valore medio pari a 2.187 euro/mq. Quest'ultimo è stato poi adeguatamente ponderato attraverso alcuni "coefficienti di differenziazione" che sono riportati nella tabella seguente.

<sup>4</sup> Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari (II semestre 2018) - Abitazioni (stato conservativo normale)

<sup>5</sup> Fonte: Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari (F.I.M.A.A.) - valori immobiliari di Napoli e Provincia, (giugno 2019 - periodo di rilevazione I semestre 2019)

<sup>6</sup> Fonte: Listino ufficiale - valori del mercato immobiliare di Napoli e Provincia, Borsa Immobiliare di Napoli e Camera di Commercio di Napoli (I semestre 2018)

<sup>7</sup> Fonte: Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - quotazioni e rendimento (settembre 2019)

<sup>8</sup> Fonti: agenzia immobiliare Justcasa.re srls, via Diaz n.2, Portici, agenzia immobiliare TecnoRete, via Roma n.62, Portici. (valore min.: immobile da ristrutturare; valore max. immobile ristrutturato)



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO<sup>9</sup> – IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
	COEFFICIENTI - Ki	DESCRIZIONE	VALORE
1	QUOTA	piano rialzato	0,95
2	ALTEZZA INTERNA	3 ml	0,95
3	FINITURE INTERNE	civili	1,00
4	ESPOSIZIONE	doppia	1,00
5	LUMINOSITA'	mediocre	0,95
6	MANUTENZIONE EDIFICIO	buona	1,02
7	SPAZI COMUNI	cortile	1,02
8	CONTESTO URBANO	residenziale	1,05
	<b>TOTALE</b>		<b>0,99</b>

RIEPILOGO

- Superficie commerciale: 131,22 mq
- Prezzo medio di riferimento = 2.187 euro/mq
- Coefficiente correttivo finale = 0,99

**VALORE DI MERCATO IMMOBILE (lotto 1):**  $131,22 * (2.187 * 0,99) = 284.108,35$  euro  
 (valore arrotondato) = **280.000 euro**

<sup>9</sup> Bibliografia di riferimento:

- Forte C. (1968), *Elementi di Estimo urbano*, ETAS KOMPASS, Milano.
- Paglia F. – Carvelli P. (2012), *Manuale dei coefficienti di differenziazione*, EPC Editore, Roma.
- Tamborrino M. (2016), *Come si stima il valore degli immobili*, IlSole24Ore, Milano.

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N. 15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



**QUESITO N.13**

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Immobile n.1: appartamento in via Armando Diaz n.3d, Portici (Na), indicato al C.F. del Comune di Portici, Foglio 2, particella 1252, sub.1, cat. A2, superficie catastale 132 mq: piena proprietà di cui xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dunque non risultano quote indivise.





**LOTTO N.2**

**IMMOBILE VIA CARLO E LUIGI GIORDANO N.37 - PORTICI (NA)**

**QUESITO N.1**

**IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il diritto reale del bene oggetto del pignoramento immobiliare è rappresentato dalla piena proprietà da parte dei soggetti esegutati.

I diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono e, dunque sono conformi, a quelli in titolarità degli esegutati in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.

In particolare:

- **Lotto n.2 - locale terraneo in via Carlo e Luigi Giordano n. 37 (già n.30), Portici (Na): indicato al C.F. di Portici, Foglio 2, particella 537, sub.2, cat. C3, superficie catastale 150 mq:** piena proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù dell'atto di acquisto del 15.03.2004 atto per notar Emilia Spedalieri (xxxxxxxxxxxx, raccolta n. 2687, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 4 il 15.03.2004 al n. 1437 serie 1 T e trascritto il 16.03.2004 ai numeri xxxxxxxxxxxxxxxx).



**LOTTO N. 2 – Locale terraneo in via Carlo e Luigi Giordano n.37, Portici (Na)**

È rappresentato da un locale terraneo e da un lastrico solare di proprietà esclusiva (indicato al C.F. di Portici, Foglio 2, particella 537, sub.2, cat. C3) ubicati in un edificio storico nel centro urbano della città di Portici.

L'immobile confina:

- Est: con il civico n.39 (proprietà XXXXXXXXXXXXX) e parte del cortile del fabbricato delcivico n.41 (proprietà XXXXXXXXXXXXX),
- Nord: con il cortile del fabbricato del civico n.41 (proprietà XXXXXXXXXXXXX),
- Ovest: con il civico n. 35 (proprietà XXXXXXXXXXXXX),
- Sud: con la strada carrabile denominata via Carlo e Luigi Giordano.

Nell'ambiente interno dotato di accesso dal cortile del civico n.41, è presente un lucernaio dal quale è possibile accedere (tramite scala amovibile) al lastrico solare, indicato nella planimetria catastale e nel titolo di proprietà.

Nella pagina seguente è riportato il fabbricato della particella 537 (figura 8-9).





**QUESITO N.2**

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

**LOTTO N.2 – Locale commerciale/laboratorio**

**città: Portici (Na)**

**indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.37,**

**piano: terra**

Il Lotto n. 2 è rappresentato da un locale terraneo e da un lastrico solare di proprietà esclusiva (C.F. di Portici, Foglio 2, particella 537, sub.2, cat. C3) ubicati in un edificio storico nel centro urbano della città.

Esso è costituito da un terraneo prospiciente la pubblica via composto da un locale vendita di prodotti da forno (pane e prodotti derivati) e nella parte retrostante da locali laboratorio per tale produzione, nonché da magazzino e servizio igienico. A tale immobile è connessa la proprietà esclusiva di un lastrico solare ricoprente gli ultimi ambienti. (ALL.2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

L'unità immobiliare è ubicata in un edificio residenziale in cattive condizioni di conservazione, il cui accesso principale è posto al civ. 37 (già n.30), mentre il secondo accesso (laboratorio/magazzino) è posto nell'androne/cortile del civ. 41 della via Giordano.

Dal locale fronte strada si può accedere - attraverso una porta - ai successivi ambienti interni destinati a laboratori per la lavorazione del pane e di prodotti derivati.

Il locale vendita, di forma pseudo rettangolare, è in buone condizioni di conservazione ed arredato con un bancone che distingue la zona del personale da quella dei clienti.

Si presenta con rivestimenti lignei e pavimenti in ceramiche monocottura di dimensione 30x30 cm. Da questo si accede verso l'interno in un grande ambiente adibito alla lavorazione del pane; Da esso si perviene, tramite passaggio arcotravato, ad un altro ambiente di forma rettangolare, sul cui soffitto si apre un lucernaio: da questo, tramite

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



scala amovibile (non presente al momento del sopralluogo), è possibile raggiungere il lastrico solare indicato nella planimetria catastale e nel titolo di proprietà.

Circa l'esposizione dell'unità immobiliare: il locale fronte strada è esposto a sud, gli altri ambienti a nord o ad est con poca illuminazione naturale.

Le caratteristiche strutturali dell'edificio sono le seguenti: struttura portante in muratura di tufo.

L'altezza utile interna dell'immobile è variabile: h = 3,38 metri (locale vendita) h = 3,75 metri (laboratorio stanza 1), h = 2,85/87 metri (laboratorio stanze 2-3).

Le finiture dell'immobile sono di livello medio in buone condizioni di conservazione.

In particolare, i pavimenti del locale vendita sono in gres effetto cotto (formato 40x40 cm), quelli degli altri ambienti laboratori e servizi sono in piastrelle ceramiche (formato 40x40 cm) colore chiaro.

L'unità immobiliare è priva di finestre, ad esclusione del lucernario sopra citato. Gli unici infissi presenti sono rappresentati dai due vani di accesso: quello fronte strada è in legno, quello laterale/interno è in pvc.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento a gas metano (ossia con caldaia tradizionale).

È, invece presente l'impianto di condizionamento per la gestione del ciclo caldo/freddo con macchine split interne agli ambienti e motori con unità esterne.

L'impianto elettrico esistente è obsoleto e sprovvisto di certificazione che ne attesti la conformità alla normativa esistente (D.M. 37/2008).

Al fine di ottenere la certificazione dell'impianto elettrico esistente è possibile richiedere ad un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza, ovvero una descrizione dell'installazione il cui costo, in media, è di 400 euro.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Al fine dell'ottenimento di tale documentazione è necessario l'intervento di un tecnico abilitato sostenendo una spesa pari a 150 euro.

Per quanto concerne la determinazione della superficie commerciale e dei relativi coefficienti si rimanda al QUESITO N.12





Foto 10 - via Giordano



Foto 11 - Fabbicato del civico 37



Foto 12 - Ingresso locale su via Giordano





Foto 13 - Locale vendita (vista verso ingresso)



Foto 14 - Laboratorio pane (stanza 1)



Foto 15 - Laboratorio pane (stanza 2)





Foto 16 - Lucernario



Foto 17 - Lastrico solare



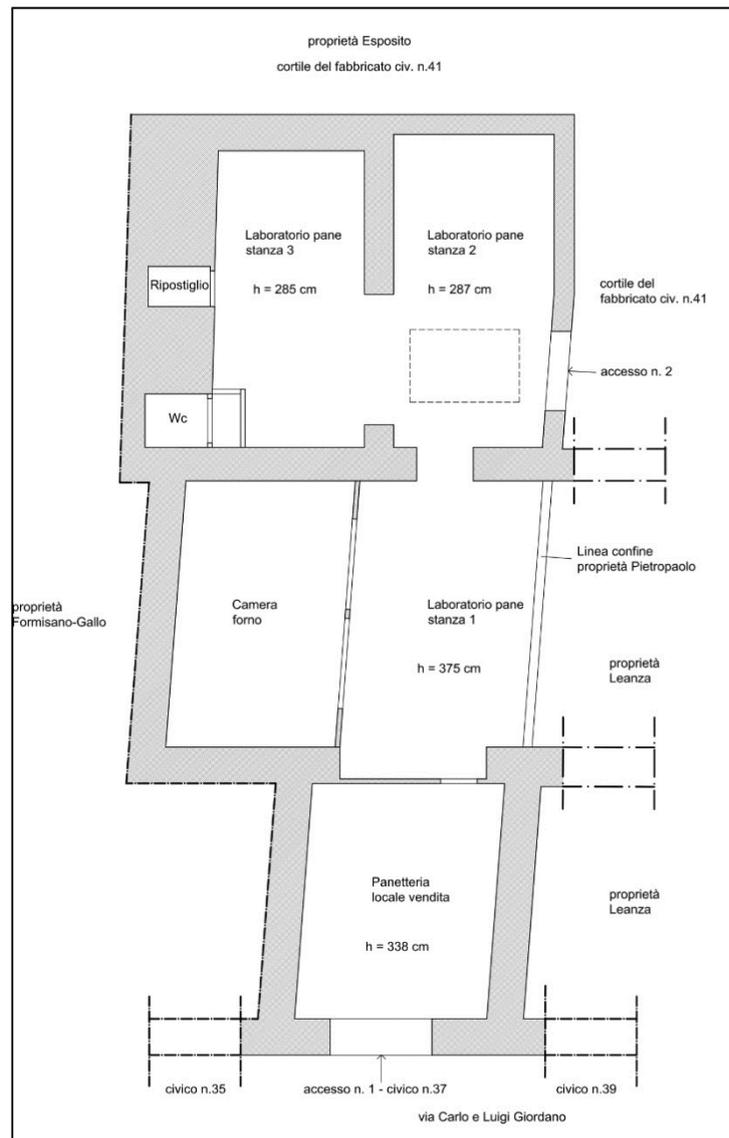


Figura 10.a\_Planimetria di stato attuale del locale/laboratorio di via Giordano n.37

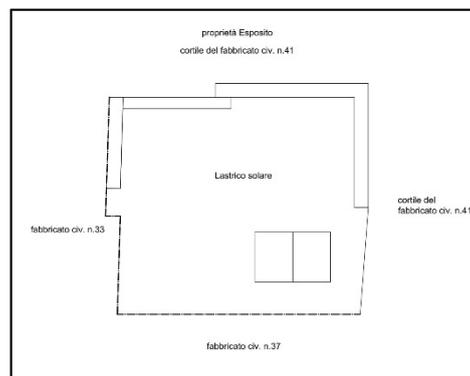


Figura 10.b\_Planimetria di stato attuale del lastrico solare di proprietà esclusiva del locale/laboratorio



**QUESITO N.3**

**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto concerne l'identificazione catastale dei beni pignorati, il sottoscritto, in data 23.07.2019 si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizi Catastali – al fine di acquisire la documentazione inerente gli immobili oggetto del pignoramento. A tal fine venivano acquisite:

- Visura catastale dell'immobile pignorato (ALL.3b- VISURA CATASTALE LOTTO 2)
- Visura catastale storica dell'immobile pignorato (ALL.4b- VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 2)
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato (ALL.5b - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2)

Orbene, il bene oggetto della presente stima, a seguito degli accertamenti, sono così individuato:

**VISURA CATASTALE ATTUALE - LOTTO n.2** (ALL.3b)

- **UNITA' IMMOBILIARE – Catasto Fabbricati del Comune di Portici**  
DATI IDENTIFICATIVI: **Foglio 2, Particella 537, Sub.2**  
DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. C3, Classe 1, Consistenza 112 mq, Superficie Catastale 150 mq, Rendita 543,73 euro  
indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.30, piano T  
annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.na0118041/2004  
DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 17/09/2018 protocollo n. NA0265305 in atti dal 17/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94227.1/2018)

50



- **INTESTATO**

DATI DERIVATI DA: strumento (atto pubblico) del 15/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti del 17/03/2004 repertorio n.XXXXXXXX, Rogante SpedalieraEmilia, sede Portici, registrazione: sede COMPRAVENDITA

**VISURA CATASTALE STORICA - LOTTO n.2** - (ALL.4b)

**UNITA' IMMOBILIARE:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Portici - Foglio 2, Particella 537, Sub.2**

**INTESTATO:**

- Unità immobiliare dal 17.09.2018

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 537, Sub.2

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. C3, Classe 1, Consistenza 112 mq, Superficie Catastale 150 mq ,Rendita 543,73 euro

indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.30, piano T

annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione

planimetrica n.na0118041/2004

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 17/09/2018 protocollo n. NA0265305 in atti dal 17/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94227.1/2018)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 537, Sub.2

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. C3, Classe 1, Consistenza 112 mq, Superficie Catastale 138 mq Rendita 543,73 euro

indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.30, piano T

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04.03.2004

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 537, Sub.2

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. C3, Classe 1, Consistenza 112 mq, Rendita 543,73 euro

indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.30, piano T

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 04/03/2004 protocollo NA0118041 in atti dal 04/03/2004 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.4245.1/2004)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 537, Sub.2

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. C3, Classe 1, Consistenza 112 mq, Rendita 543,73 euro, 1.052.800 Lire

indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.30, piano T

DATI DERIVATI DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio 2, Particella 537, Sub.2

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria. C3, Classe 1, Consistenza 112 mq, euro, 1.736 Lire

indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.30, piano T

DATI DERIVATI DA: impianto meccanografico del 30/06/1987

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



- Situazione degli intestati dal 15.03.2004  
DATI DERIVATI DA: istrumento (atto pubblico) del 15/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti del 17/03/2004 repertorio n.XXXXXXXXXX, Rogante SpedalieraEmilia, sede Portici, registrazione: sede COMPRAVENDITA (n.9047.1/2004)
  
- Situazione degli intestati dal 14.06.1988  
DATI DERIVATI DA: istrumento (atto pubblico) del 14/06/1988 Voltura in atti del 17/03/1989 repertorio n.xxxxxxxxxxxxxx8, Rogante Mangieri, sede Portici, registrazione: UR sede: Napoli n. 11538 del 01/07/1988 COMPRAVENDITA (n.29358.1/1988)
  
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 20.03.1965 antecedente ad impianto meccanografico  
DATI DERIVATI DA: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 20/03/1965 Voltura in atti del 17/03/1989 repertorio n.119, Rogante Tribunale sez. VII, sede Napoli, registrazione: AG sede: Napoli volume 740 n. 4629 del 23/04/1965 TRASFERIMENTO GIUDIZIARIO (n.B99.1/1989)

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631  
EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico  
DIRITTI E ONERI REALI: fino al 20/03/1965

DATI DERIVATI DA: impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal confronto delle visure catastali degli immobili pignorati con la documentazione inerente il procedimento in oggetto (atto di pignoramento, nota di trascrizione, atti di acquisto) vi è esatta corrispondenza formale dei dati.

Non sono presenti, inoltre, variazioni concernenti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella, subalterno).

Per quanto concerne la conformità/differenza degli immobili oggetto del procedimento è possibile affermare - a seguito del sopralluogo eseguito - quanto segue:

➤ **LOTTO n.2 (C.F. del Comune di Portici - Foglio 2, Particella 537, Sub.2)**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare è conforme allo stato dei luoghi attuale.

Tale conformità si può verificare dal confronto delle planimetrie allegate.

(ALL.5b - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2)

(ALL.6b - PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO 2)



**QUESITO N.4**

**PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO n. 2:** piena ed intera proprietà di ampio locale terraneo a destinazione commerciale/laboratorio **di circa 150 mq, con lastrico solare di pertinenza** ubicato in Portici (Na) alla via Carlo e Luigi Giordano n.37, al piano terra; composto da locale vendita fronte strada e da una n.4 ambienti nella parte retrostante (laboratori) e servizio igienico, confina con la via Giordano a sud, con il cortile del fabbricato del civico n.41 a nord, con il civico n. 35 della via Giordano ad ovest, con il civico n.39 e parte del cortile del fabbricato del civico n.41 della via Giordano ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Portici al foglio 2 , p.lla 537, sub 2**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non vi sono titoli abilitativi esistenti in quanto l'unità immobiliare (e l'edificio di cui fa parte) risale al XIX secolo e, dunque, in data antecedente al 01.09.1967.



**QUESITO N.5**

**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN  
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

A seguito dell'acquisizione della documentazione relativa ai passaggi di proprietà dell'immobile pignorato presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, è stato possibile ricostruire i titoli di provenienza, dal primo passaggio di proprietà in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Ed in particolare:

**LOTTO N.2 - LOCALE COMMERCIALE/LABORATORIO: indirizzo via Carlo e Luigi  
Giordano n.37, Portici (NA)**

(ALL.8b - TITOLI DI PROVENIENZA)

- 15.03.2004 atto per notar Emilia Spedaliere (xxxxxxxxxxxx, raccolta n. 2687, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 4 il 15.03.2004 al n. xxxx serie 1 T e trascritto il 16.03.2004 ai numeri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

la piena proprietà del bene così descritto: *“terraneo sito in Portici, alla via Carlo e Luigi Giordano n. 37 ( già n. 30) e precisamente il terraneo della superficie di circa centododici metri quadri, suddiviso in vari ambienti con entro stanti servizi e con la proprietà esclusiva del lastrico solare ricoprente gli ultimi ambienti interni dove si trova un casotto avente accesso da scala interna al terraneo medesimo, il tutto confinante con detta via Giordano, androne e cortile del fabbricato di cui fa parte e dal quale ha altro accesso, beni di proprietà xxxxxxxxx e con beni di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx o loro aventi causa...”*. Con l'immobile suindicato vengono trasferite anche le quote proporzionali di condominio alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, così come determinate dalla legge, dai titoli e dal Regolamento di Condominio trascritto a Napoli il 16.03.2004 ai nn. 12418/xxxxxxxxxxxxxx.

56

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



- 14.06.1988 atto per notar Leopoldo Mangieri (rep. n. xxxxxxxxxxxx, raccolta n. 12430, registrato all' Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli il 01.07.1988 al n. 11538 serie 1 mod. 71/M e trascritto il 20.06.1988 ai numeri XXXXXXXXXXXXX) con cui i coniugi xxxxxxxxxxxx la piena proprietà, in comunione legale, dell'immobile. In tale atto si specifica come l'immobile sia pervenuto alla parte venditrice il 14.04.1965 con decreto di aggiudicazione emesso dal Giudice delegato dott. Aldo Aponte della VII Sez. Civile del Tribunale di Napoli (registrato all'Ufficio Registro Atti Giudiziari di Napoli il 23.04.1965 al n.4619 e trascritto il 05.05.1965 ai numeri 22699/xxxx) in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



**QUESITO N.6**

**VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL  
PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**LOTTO N.2 – LOCALE COMMERCIALE/LABORATORIO: indirizzo via Carlo e Luigi  
Giordano n.37, Portici (NA)**

- Epoca di realizzazione fabbricato: XIX secolo.

Tale data si presume dalla presenza di elementi e caratteristiche architettoniche sulla facciata dell'edificio tipiche dell'edilizia ottocentesca (sottobalconi con elementi in ghisa, ringhiere in ferro battuto, timpani in pietra e stucco) nonché dalla riscontrabile struttura portante in muratura di tufo e dagli ambienti coperti da volte murarie.

- Estremi del provvedimento autorizzativo: assenza di provvedimenti autorizzativi.

Il fabbricato è stato edificato nel XIX secolo (ossia prima del 01.09.1967)

Orbene come si evince dalla dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico - Struttura Urbanistica della Città di Portici (ALL.9 – TITOLI EDILIZI-URBANISTICI) a firma del responsabile del Procedimento, arch. Vittorio Marotta), l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente alla L.1150/1942 che ha introdotto nell'ordinamento giuridico la Licenza Edilizia e la Licenza di Abitabilità.

Per tali motivi non esistono e non sono mai stati elaborati provvedimenti edilizi.

Inoltre, dalla ricerca eseguita presso tale ufficio, non sono state rinvenute pratiche edilizie (CILA, SCIA) nonché richieste di condono edilizio tramite sanatoria straordinaria inerenti l'immobile di via Carlo e Luigi Giordano n.37.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dell'immobile di via Carlo e Luigi Giordano n.37, l'Ufficio Tecnico si attesta che:

- con D.M. del 04.10.1961 l'intero territorio del Comune di Portici ha notevole interesse pubblico ai sensi della L.1497/1939, ed è quindi sottoposto a tutte le



disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte III – Beni Paesaggistici – del D.lgs. 42/2004;

- che nel Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 04.07.2002 l'immobile al Foglio 2, Particella 537 del Comune di Portici ricade in zona "R.U.A" (Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale);
- che il Piano Regolatore Generale della città di Portici è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n.456/2002 e l'immobile al Foglio 2, Particella 537 del Comune di Portici ricade in zona A3, "Zone di recupero del centro storico"; (Figura 11. PRG di Portici – stralcio)
- che è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con Delibera della Giunta Comunale n.2 del 04.08.2017 in cui alla Tavola P.3.2 – Tavola dei sistemi insediativi - l'immobile al Foglio 2, Particella 537 ricade nella "città storica" di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). (Figura 12. PUC di Portici, stralcio)

Orbene, tutte le informazioni inerenti la destinazione urbanistica dell'immobile di via Diaz n.3d rilasciate dall'ufficio tecnico competente sono esaustive ai fini della presente perizia di stima.



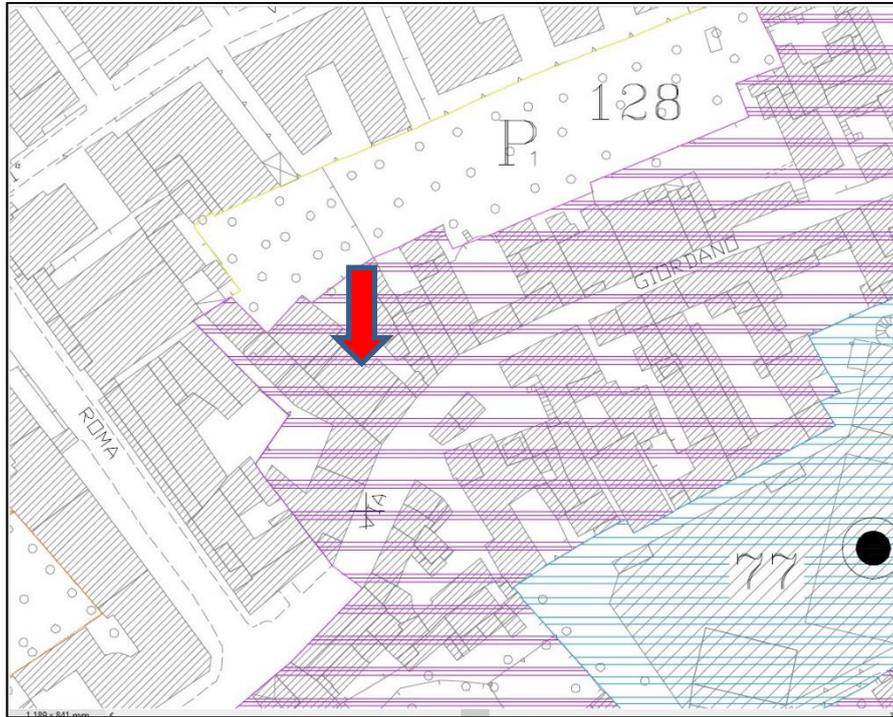


Figura 11\_PRG di Portici\_stralcio: l'immobile di via Giordano n.37 rientra in zona A3 "zone di recupero del centro storico"

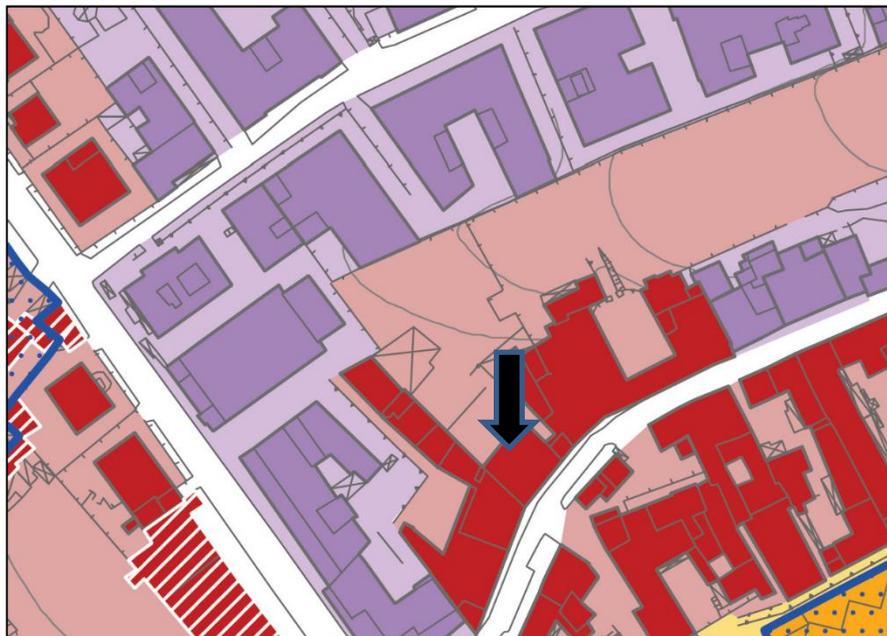


Figura 12\_PUC di Portici\_stralcio: l'immobile di via Giordano n.37 rientra nella "città storica" (art.30 NTA)



**QUESITO N.7**

**INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, ossia:

- LOTTO n.2  
LOCALE COMMERCIALE/LABORATORIO via Giordano n.37 - Portici  
(C.F. Comune di Portici - Foglio 2, Particella 537, Sub.2)

Risulta occupato dal debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx da un figlio e da alcuni lavoratori, in qualità di attività commerciale (locale vendita e panificio/laboratorio).



**QUESITO N.8**

**SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle verifiche eseguite non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa nonché la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è gravata dalle seguenti formalità:

- ipoteca (xxxxxxxxxxx) iscritta in data 16.03.2004 (atto per notaio Spedaliere Emilia di Portici del 15.03.2004 rep.nXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Documenti successivi correlati:

comunicazione n.3838 del 28.11.2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04.05.2006;

cancellazione totale eseguita in data 30.12.2013 (Art.13 comma 8 – decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ipoteca (xxxxxxxxxxx) iscritta in data 06.10.2008 per 750.000 euro a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in Torre del Greco (Na), C.F. 00423310630 e contro, tra l'altro, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx garanzia di un mutuo di 300.000 euro (atto per notaio Spedaliere Erminia di Portici del 03.10.2008 n.rep.XXXXXXXXXXXXX) concesso a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avente ad oggetto l'immobile n.2 (indicato al C.F. di Portici, Foglio 2, particella 537, sub.2).
- ipoteca (xxXXXXXXXXXXXX) iscritta in data 02.12.2013 per 560.000 euro a favore della Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in Torre del Greco (Na), C.F. 00423310630 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



C.F.: xxxxxxxxxxxx a garanzia di un mutuo di 280.000 euro (atto per notaio Mazzocca Mario di Napoli del 29.11.2013 n.rep.xxxxxxx9130) avente ad oggetto l'immobile n.1 ((indicato al C.F. del Comune di Portici, Foglio 2, particella1252, sub.1), e l'immobile n.2 (indicato al C.F. di Portici, Foglio 2, particella 537, sub.2);

- Verbale di pignoramento immobile trascrizione del 22.05.2018 ai nn.XXXXXXXXXXXXXX a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Napoli del 17.04.2018 XXXXXXXXXXXXXXXX favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni.

Si allega, altresì, alla presente relazione visura ipotecaria eseguita sui soggetti eseguiti.

(ALL.10a – ISPEZIONE IPOTECARIA)

(ALL.10b – ISPEZIONE IPOTECARIA) (ALL.10d –  
ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE LOTTO 2)

L'immobile oggetto della presente procedura non è sottoposto a vincoli storico-artistici.



**QUESITO N.9**

**VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle verifiche eseguite il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N.10**

**VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle verifiche eseguite il bene pignorato non è gravato da pesi od oneri (censo, livello o uso civico).



**QUESITO N.11**

**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per quanto concerne le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dell'immobile si riporta quanto dichiarato dall'amministratore di condominio interpellato dal sottoscritto. Tali spese fanno riferimento alla quota di competenza degli esecutati.

**LOTTO n.2 - LOCALE COMMERCIALE/LABORATORIO via Giordano n.37 - Portici**

L'immobile è parte di un fabbricato antico che è sprovvisto di regolamento di condominio ed è amministrato dall'xxxxxxxxxxxxxxxx

Da tabelle millesimali, la quota condominiale del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx pari a 180,22/1.000.

**SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Oneri condominiali: 450 euro/anno

**SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Nessuna.

Dunque, per l'appartamento di via Giordano n.37, le spese di manutenzione ordinaria sono di 450 euro/anno (circa), in quanto il Condominio non è dotato di fornitura di energia elettrica né di acqua. Le spese ordinarie fanno riferimento all'assicurazione RCT del fabbricato (700 euro/anno) e dai compensi spettanti all'amministratore (1.800 euro/anno).

Non sono state deliberate prossime opere di manutenzione straordinaria; le più recenti, ossia quelle che hanno riguardato i lavori sul solaio di copertura del fabbricato due anni fa, sono state completate. Le quote di competenza del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxo risultano regolarmente pagate.

(ALL. 14b - SPESE IMMOBILE LOTTO 1- PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO)

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N.15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



## QUESITO N.12

### PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

#### Premessa: approccio e metodologia valutativa

Il patrimonio immobiliare dei soggetti eseguiti, sito in Portici, alla via Carlo e Luigi Giordano n.37 (già n.30), è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale/laboratorio artigianale (con lastrico solare di proprietà esclusiva),

L'attività di valutazione economica di tale unità immobiliare è stata avviata dal sottoscritto tecnico effettuando preliminarmente il sopralluogo presso il suddetto immobile, con una puntuale verifica delle consistenze, nonché con una dettagliata analisi dello stato manutentivo al fine di determinare l'attuale valore di mercato.

Pertanto, l'obiettivo di tale attività di valutazione del bene immobiliare - oggetto della presente relazione di stima - è rappresentato dalla definizione del più probabile valore di mercato del cespite.

Com'è noto, il termine "valutazione" incorpora un giudizio di equivalenza tra un bene (oggetto di stima) e una quantità di moneta (unità di misura), date certe condizioni e in un certo intervallo temporale. Valutare un bene significa, pertanto, esprimere il valore mediante una quantità di moneta. L'attività di valutazione è perciò finalizzata alla determinazione del valore economico del bene o, in altri termini, al suo valore di mercato.

Teoria e prassi concordano nell'individuare tre principali filoni metodologici per valutare i beni immobili: quello comparativo, quello del costo di ricostruzione e quello economico.

La valutazione in oggetto utilizzerà la metodologia comparativa, che si fonda sul criterio del valore di mercato per quanto concerne il bene immobile in questione.

In generale, affinché si possa applicare tale metodologia, è necessario che vi sia stata una serie sufficientemente ampia di transazioni aventi per oggetto beni simili e comparabili; in particolare, il criterio comparativo di mercato, detto anche "*sales comparison approach*", utilizza i dati di immobili comparabili che siano oggetto di transazioni recenti per stimare il valore dei beni.



Per quanto concerne la specificità dei beni immobiliari, il criterio comparativo di mercato risulta particolarmente appropriato per la valutazione del patrimonio immobiliare dei soggetti esecutati, ossia beni immobili omogenei o standard. Tale criterio, infatti, si applica bene a quelle tipologie immobiliari standardizzate in cui prevale un mercato delle proprietà come, ad esempio, quello delle abitazioni indipendenti, degli appartamenti in condominio, dei box auto, dei laboratori/attività commerciali, di uffici di piccole dimensioni.

Orbene nel processo valutativo, al valore euro/mq stabilito dal confronto con i valori riscontrabili sul mercato immobiliare di riferimento vengono applicati poi tutta una serie di valori "correttivi" che meglio evidenziano le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti, denominati nella disciplina estimativa "coefficienti di differenziazione" sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato ottenendo valori finali che possono risultare maggiori o minori rispetto al valore originario.

Dunque, la definizione dei valori unitari (euro/mq) - adeguatamente ponderati attraverso i "coefficienti di differenziazione" in relazione ai beni oggetto della presente valutazione - deriva da un'analisi approfondita dei prezzi di mercato riscontrati nella città di Portici per beni simili e comparabili con quelli di proprietà xxxxxxxxxxxx, attraverso indagini dirette, ossia dall'effettivo riscontro di tali valori sul <sup>67</sup>

mercato delle compravendite immobiliari, da fonti di riferimento come le agenzie immobiliari, nonché da studi specialistici di settore e ricerche effettuate da i vari operatori del mercato immobiliare.



**LOTTO N.2 - LOCALE COMMERCIALE/LABORATORIO: indirizzo via Carlo e Luigi  
Giordano n.37, Portici (NA)**

DEFINIZIONE DEI SISTEMI DI MISURAZIONE DI TIPO METRICO DI UN IMMOBILE A  
DESTINAZIONE COMMERCIALE (LABORATORIO)<sup>10</sup>

Superficie commerciale:

- 100% superficie di vendita (negozio/locale vendita)
- 50% retronegozio (laboratorio/magazzino/servizi)
- 10% lastrico solare

	SUPERFICIE effettiva	% SUPERFICIE	SUP. COMMERCIALE
Negozio	30,00 mq	100%	30,00 mq
Laboratorio	120,00 mq	50%	60,00 mq
Lastrico solare	57,80 mq	10%	5,8 mq

**Totale Superficie Commerciale = (30,00+60,00+0,84+5,80) = 95,80 mq**

(ALL.11b – PLANIMETRIA SUPERFICIE COMMERCIALE)

<sup>10</sup> Fonti:

- Catasto
- Agenzia del Territorio

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N. 15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



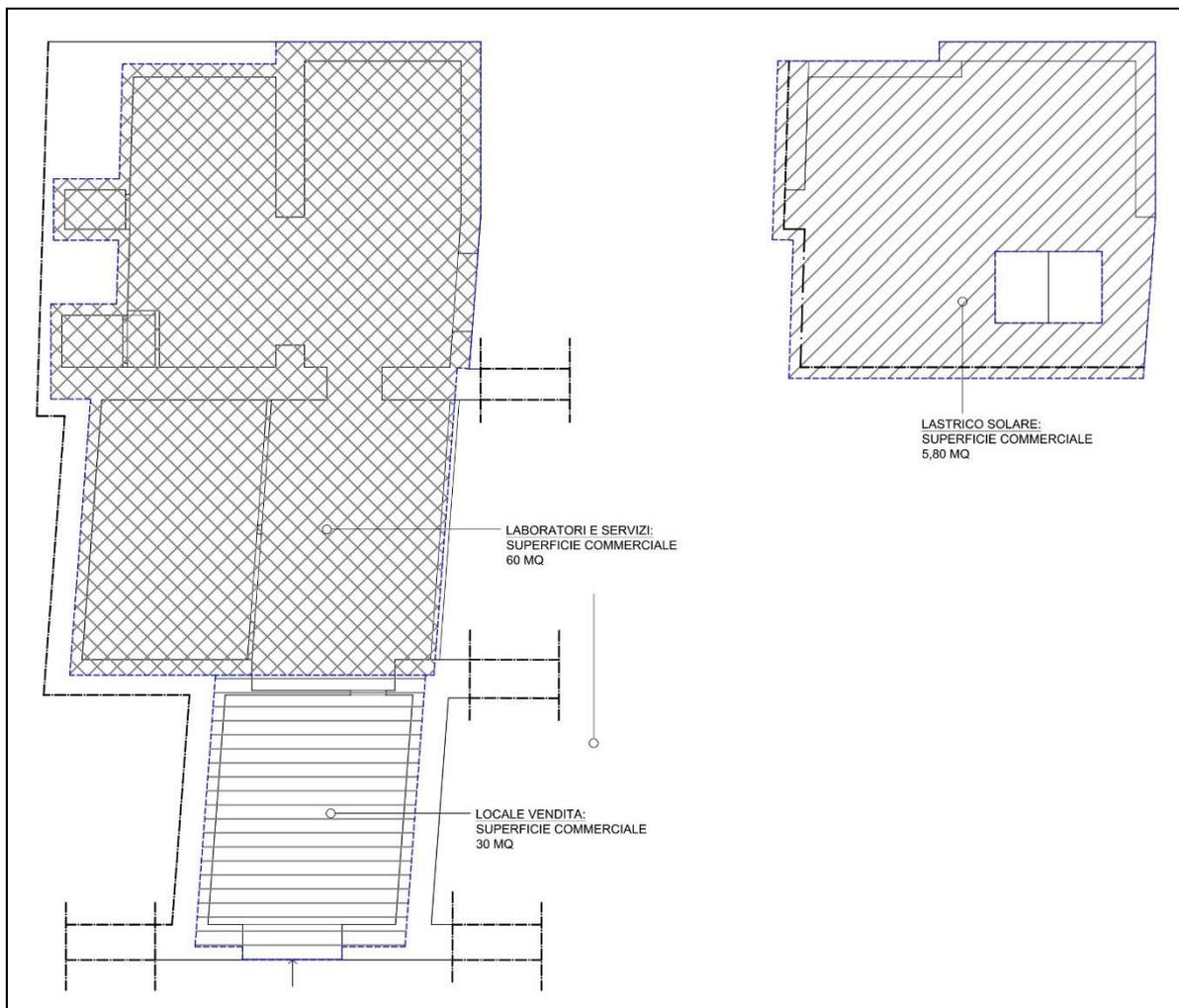


Figura 13\_Planimetria con indicazioni delle superfici commerciali del locale terraneo e del lastrico solare



## DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'IMMOBILE

- Città: Portici
- Indirizzo: via Carlo e Luigi Giordano n.37
- Destinazione immobile: commerciale/laboratorio

FONTE	Valore min. (euro/mq)	Valore max (euro/mq)	Valore medio (euro/mq)
Agenzia Entrate <sup>11</sup>	820	1.650	1.235
Quotazioni metroquadro <sup>12</sup>			1.250
Borsino immobiliare.it <sup>13</sup>	763	1.525	1.144
Agenzie Immobiliari <sup>14</sup>	1.000	1.400	1.200

Pertanto - considerando i valori medi riportati in tabella e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima - si stabilisce un valore medio pari a 1.200 euro/mq. Quest'ultimo è stato poi adeguatamente ponderato attraverso alcuni "coefficienti di differenziazione" che sono riportati nella tabella seguente.

<sup>11</sup> Banca dati delle quotazioni immobiliari (II semestre 2018) - Laboratori (stato conservativo normale)

<sup>12</sup> Fonte: Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari (F.I.M.A.A.) - valori immobiliari di Napoli e Provincia, (giugno 2019 - periodo di rilevazione I semestre 2019)

<sup>13</sup> Fonte: Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali - quotazioni e rendimento (settembre 2019)

<sup>14</sup> Fonti: agenzia immobiliare Justcasa.re srls, via Diaz n.2, Portici, agenzia immobiliare TecnoRete, via Roma n.62, Portici. (valore min.: immobile da ristrutturare; valore max. immobile ristrutturato)

### ARCH. PIERLUIGI AVETA

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N. 15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO<sup>15</sup> – IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE			
	COEFFICIENTI - Ki	DESCRIZIONE	VALORE
1	QUOTA	piano terra	2,00
2	ALTEZZA INTERNA	3,75 ml	1,05
3	FINITURE INTERNE	civili	1,00
4	ESPOSIZIONE	doppia	1,00
5	LUMINOSITA'	scarsa	0,95
6	MANUTENZIONE EDIFICIO	scadente	0,95
7	SPAZI COMUNI	cortile	1,02
8	CONTESTO URBANO	commerciale/residenziale	1,05
	<b>TOTALE</b>		<b>1,13</b>

RIEPILOGO

- Superficie commerciale: 95,80 mq
- Prezzo medio di riferimento = 1.200 euro/mq
- Coefficiente correttivo finale = 1,13

71

**VALORE DI MERCATO IMMOBILE (lotto 2):**  $95,80 * (1.200 * 1,13) = 129.904,80$  euro  
(valore arrotondato) = **130.000 euro**

<sup>15</sup> Bibliografia di riferimento:

- Forte C. (1968), *Elementi di Estimo urbano*, ETAS KOMPASS, Milano.
- Paglia F. – Carvelli P. (2012), *Manuale dei coefficienti di differenziazione*, EPC Editore, Roma.
- Tamborrino M. (2016), *Come si stima il valore degli immobili*, IlSole24Ore, Milano.

**ARCH. PIERLUIGI AVETA**

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI N. 15631

EMAIL: arch.p.aveta@archiworld.it - PEC: pierluigi.aveta@archiworldpec.it



**QUESITO N.13**

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Immobile n.2: locale terraneo in via Carlo e Luigi Giordano n. 37 (già n.30), Portici (Na):  
indicato al C.F. di Portici, Foglio 2, particella 537, sub.2, cat. C3, superficie catastale 150  
mq: piena proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Dunque non risultano quote indivise.



**QUESITO N.14**

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Il sottoscritto ha ritirato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Portici il certificato di residenza storico degli esecutati (ALL.12a/12b – CERIFICATO DI RESIDENZA STORICO)  
Tale documentazione attesta che gli esecutati xx ad oggi – nonché alla data del pignoramento - in via Diaz n.3d in Portici

Inoltre, il sottoscritto ha ritirato presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Portici il certificato di matrimonio degli esecutati (ALL.13 – CERIFICATO DI MATRIMONIO)

Tale documento certifica che in data 19.05.1990 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) sisono uniti in matrimonio (registro degli atti di matrimonio del Comune di Portici, anno 1990, numero 63, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Non vi sono annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.



## CONCLUSIONI

Le attività professionali svolte dal sottoscritto per eseguire la valutazione dei beni immobiliari oggetto del pignoramento sono state articolate e complesse ed hanno comportato un'intensa attività di ricerca di dati ed informazioni nonché verifiche tecniche, amministrative, urbanistiche ed edilizie.

Il complesso immobiliare di proprietà dei soggetti eseguiti è rappresentato in n.2 immobili - un appartamento ed un locale commerciale/laboratorio - ubicati nel centro della città di Portici; per tale motivo si è proceduto dall'inizio delle operazioni alla definizione di n.2 lotti distinti e separati.

A seguito di tutte le attività peritali si è giunti alla definizione del più probabile valore di mercato degli immobili e - sulla base di tale valore - si propone altresì al G.E. un presumibile prezzo a base d'asta nel caso in cui si proceda ad una "vendita forzata".

Orbene, considerando le caratteristiche e le condizioni complessive degli immobili, si può definire quanto segue:

### **LOTTO n.1 - APPARTAMENTO via Diaz n.3d - Portici**

**Valore di mercato: 280.000 euro**

**Prezzo base d'asta (sconto 15% Vm): 240.000 euro (valore arrotondato)**

### **LOTTO n.2 - LOCALE COMMERCIALE/LABORATORIO via Giordano n.37 - Portici**

**Valore di mercato: 130.000 euro**

**Prezzo base d'asta (sconto 15% Vm): 110.000 euro (valore arrotondato)**

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi delucidazione in merito.

Napoli lì, 08 novembre 2019

L'ESPERTO STIMATORE  
arch. Pierluigi Aveta



## ELENCO ALLEGATI

Allegato 1.	VERBALE DI ACCESSO
Allegato 2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato 3a	VISURA CATASTALE ATTUALE LOTTO 1
Allegato 3b	VISURA CATASTALE ATTUALE LOTTO 2
Allegato 4a	VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 1
Allegato 4b	VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 2
Allegato 5a	PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1
Allegato 5b	PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2
Allegato 6a	PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO 1
Allegato 6b	PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO 2
Allegato 7	PLANIMETRIA CON DIFFROMITA' LOTTO 1
Allegato 8a	TITOLI DI PROVENIENZA LOTTO 1
Allegato 8b	TITOLI DI PROVENIENZA LOTTO 2
Allegato 9	TITOLI EDILIZIO-URBANISTICI
Allegato 10a	ISPEZIONE IPOTECARIA
Allegato 10b	ISPEZIONE IPOTECARIA
Allegato 10c	ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE LOTTO 1
Allegato 10d	ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE LOTTO 2
Allegato 11a	PLANIMETRIA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1
Allegato 11b	PLANIMETRIA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2
Allegato 12a	CERTIFICATO RESIDENZA STORICO
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	CERTIFICATO RESIDENZA STORICO
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Allegato 13	CERTIFICATO DI MATRIMONIO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Allegato
14a	SPESE IMMOBILE LOTTO 1 - PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO
Allegato 14b	SPESE IMMOBILE LOTTO 2 - PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO

