

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE CIVILE QUINTA  
G.E. dott. Antonio Attanasio**

Procedura esecutiva immobiliare n. 1720/2013 R.G.E.

Promosso da:

-----, creditore procedente rappresentato dall'avv. -----  
-----;

In danno di:

-----, debitore esecutato.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. e Legge 132/15**

---



## INDICE

---

<b>Premessa.....</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Risposta al punto 1).....</b>	<b>pag. 10</b>

### **QUESITO n. 1: INDIVIDUAZIONE fisica-catastale-giuridica dell'immobile.**

Previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, confermi in proprio -o meno- se siano esatti gli atti di provenienza del bene pignorato quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, **fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il pignoramento**; a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il pignoramento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eventualmente eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data-se cioè prima o dopo il pignoramento- sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione catastale eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., il consulente, producendo comunque **l'atto integrale di acquisto dell'esecutato**, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificati in atti e, solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e o catastale del cespite, ne estrarrà allora copia, sottponendo immediatamente la questione al GE); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario **e previa apposita autorizzazione del giudice**, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, **preliminarmente**, che gli eventuali effettuandi accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni **geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria già sottoposta a pignoramento**; alleghi in ogni caso gli aggiornati i certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene;

<b>Risposta al punto 2).....</b>	<b>pag. 15</b>
----------------------------------	----------------

### **QUESITO n. 2: DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE.**

L'esperto descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi -anche con lucidi sovrapponibili- eventuali difformità dei luoghi rispetto alla acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e o di volume,

evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non pignorate, sconfinamenti di cui l'esperto dovrà specificare costi ed oneri di eliminazione o abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico-edilizia: a riguardo, precisamente, **nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

**Risposta al punto 3).....pag. 24**

**QUESITO n. 3: STATO dell'IMMOBILE.**

L'esperto riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, da allegarsi;

**Risposta al punto 4 e 5).....pag. 25**

**QUESITO n. 4 - 5: FORMALITA' e VINCOLI.**

L'esperto stimatore segnala l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad esempio morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece, saranno poi cancellati o che, comunque, non saranno opponibili all'acquirente (il consulente indichi anche i lavori e i costi, approssimativi o già deliberati, di realizzazione di impiantistica o di adeguamento alle leggi specifiche nella specie occorrenti, non che di manutenzione straordinaria, a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso).

**Risposta al punto 6), 7), 8) e 9).....pag. 25-29**

**QUESITO n. 6 – 7 – 8 - 9 : SITUAZIONE URBANISTICA.**

**6) e 7)** - L'esperto stimatore verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i

terreni indichi appunto l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 comma cinque del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma sei della legge n. 47/1985 e successive modifiche, specificando quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no sanabili; più in particolare, sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali operazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**8)** – L'esperto verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**9)** – L'esperto fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### **- SCHEMA SINTETICA - .....pag. 30**

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema:

**LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO )** : – piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, piano \_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_, p.lla \_\_ ( ex p.lla \_\_ o già scheda \_\_ ) , sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_, r.a. \_\_\_\_ ) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_ del \_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine

a \_\_\_\_\_) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) .

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per notar \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_ :

**LOTTO n. 2** : ecc..

### - QUOTE INDIVISE -

Nel caso di pignoramento di quote indivise, l'esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura -se comodamente praticabile-, individuando i relativi lotti e i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi a portare rispetto ai dati già esistenti.

### - PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE -

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori ed all'esecutato (anche se non costituito) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c., a mezzo posta elettronica certificata ovvero quando ciò non è possibile a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa di riferimento.

Se le parti abbiano inviato proprie note al perito, o se lo stesso è stato convocato dal GE, egli deve comparire in udienza per rendere i chiarimenti del caso.

Corredi la relazione -da inviare telematicamente e da presentare anche su supporto informatico (in formato testo Word per Window Microsoft, nonché in PDF per Adobe Acrobat) o equivalente- di finale **scheda sintetica** formata come sopra per ciascun lotto.

Il deposito della relazione deve avvenire **entro e non oltre** il detto termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

L'esperto è autorizzato ad estrarre dal fascicolo processuale le copie necessarie per l'espletamento dell'incarico ed è altresì autorizzato all'uso di mezzo proprio -con esonero della P.A. da ogni responsabilità- ove debba allontanarsi dal comune di residenza di oltre 10 chilometri; può inoltre avvalersi di collaboratori di sua fiducia, solo se ciò sia assolutamente indispensabile, per misurazioni o altre operazioni materiali; può infine accedere ai pubblici uffici per prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione di spesa, di atti e documenti ivi depositati.

Acquisisca infine - nel caso di separazione personale o di divorzio dell'esecutato- il provvedimento del tribunale di assegnazione della casa coniugale.

Il GE dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e per ordine del giudice.

Il c.t.u., con raccomandata a R, darà avviso all'esecutato ed ai creditori del momento di inizio delle operazioni nonché del giorno e dell'ora del suo sopralluogo e, ove nel giorno e ora stabiliti, l'accesso ai beni non sia eventualmente possibile per assenza od opposizione dell'esecutato e/o

dell'occupante, allora egli è sin da ora **autorizzato**, previa presentazione di copia conforme del presente provvedimento, **a richiedere l'assistenza della competente stazione dei carabinieri o del locale commissariato di pubblica sicurezza.**

In nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa e preventiva autorizzazione del GE.

Eventuali ed eccezionali proroghe del concesso termine, dovranno essere richieste, anteriormente alla scadenza, con motivata istanza diretta al GE.

La mancata risposta anche ad uno solo dei formulati quesiti non consentirà la liquidazione peritale. Si segnala poi la necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato peritale in quanto ritardi o lacune determineranno sotto, sotto la personale responsabilità del CTU (che, perciò, non verrà più incaricato) sensibili differimenti dei tempi processuali (con conseguenti rinvio di udienza).

Nell'eventuale caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene o comuni o comunque non subastate, il c.t.u., se del caso con lucidi sovrapponibili, direttamente illustri le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando altresì le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

Segnali ancora l'esperto se il singolo identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non sottoposte ad esecuzione (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;

nel caso che l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o in parte ceduta a terzi (o sottoposta ad espropriazione per pubblica utilità), il c.t.u. precisi anche se tali cessioni o espropriazioni riguardino porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Segnali infine se gli immobili contigi (ad esempio appartamenti adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**Conclusioni..... pag. 44**

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE

**Allegato n. 1** - Atto di trasformazione di società Notaio Adele Gisolfi del 01.03.1978.

**Allegato n. 2** - Ispezione ipotecaria Immobiliare E.D. di ----- & C. sas, con note di iscrizione non indicate nella Certificazione Notarile.

**Allegato n. 3** - verbale di accesso del 01.04.2016, del 15.04.2016 e del 22.04.2016.

**Allegato n. 4** - Concessione edilizia n. 281/1966 – Prat. 617/1963 e nota del 10.05.2016 dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli per richiesta visura della pratica edilizia.

**Allegato n. 5** – Contratto di locazione del 04.11.1993 tra la -----e la -----.

**Allegato n. 6** – Contratto di fitto di azienda del 06.11.2002 tra la ----- e la -----.

**Allegato n. 7** - documenti catastali: visura e visura storica, planimetria catastale ed estratto di mappa.

**Allegato n. 8** – Grafici immobile in Via del Riposo prop. Immobiliare E.D. sas:

1. Tavola 1: Aereo-fotogrammetria;
2. Tavola 2: Planimetria stato dei luoghi;
3. Tavola 3: Planimetria stato dei luoghi co quote;
4. Tavola 4: Planimetria con calcolo delle superfici;
5. Tavola 5: Grafico di sovrapposizione planimetria catastale con planimetria stato dei luoghi.

**Allegato n. 9** - Stralcio zonizzazione PRG.

**Allegato n. 10** – Estratto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate.

**Allegato n. 11** – Estratto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.

**Allegato n. 12** - Documentazione fotografica.

**Allegato n. 13** – Visura Camerale della Immobiliare E.D. di ----- & C. sas.

**Allegato n. 14** - RGE 1720.2013 - Attestazione consegna bozza.

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

### **Premessa**

---

Il sottoscritto ing. Benvenuto Suriano, nato a Napoli il 26.08.1960, con studio in Napoli alla via V. Colonna 4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 9395 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n. 5836/86, è stato nominato CTU dal GE dott. Antonio Attanasio, V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, in data 18.02.2016 nella procedura recante R.G.E. n. 1720/2013, proposta dalla ----- contro la -----, con l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto CTU ing. Benvenuto Suriano riceveva l'incarico secondo il mandato di n. 9 quesiti affidato in data 18.02.2016.

Come regolarmente comunicato a mezzo di raccomandata A/R alla parte debitrice ----- ed al legale rappresentante sig. -----, nonché a mezzo PEC al legale del creditore procedente Monte di Paschi di Siena Spa, avv. -----, il giorno 01.04.2016 alle ore 10.00 il sottoscritto CTU si recava in Napoli alla via Cupa Principe n. 102, presso l'immobile oggetto di procedimento. In tale sede il sottoscritto procedeva al regolare svolgimento delle operazioni peritali, ispezionando i luoghi. Nell'accesso era presente unicamente il sig. -----, nato a Arienzo (CE) il 25.07.1944 e residente in Napoli alla Via Cupa Principe n. 102, in qualità di legale rappresentante della occupante del fabbricato Società -----, con sede legale in Caserta alla Via Tanucci 91 e sede operativa in Napoli alla Via Cupa Principe n. 102.

Il sottoscritto CTU fissava un nuovo accesso al giorno 15.04.2016 alle ore 10,00, richiedendo al sig. ----- di presentare il titolo in forza del quale occupava l'immobile.

In tale incontro il sig. ----- consegnava al CTU:

- il contratto di locazione del 04.11.1993, registrato all'Ufficio del registro Atti Privati di Napoli al ----- per il fitto dei locali Piano Cantinato, mq 300 del Piano Terra e mq. 500 del Primo Piano del fabbricato sito in Napoli alla via Cupa Principe 102;

- il contratto di fitto di azienda del notaio Vincenzo Di Caprio di Caserta, registrato all'Agenzia della Entrate di Caserta il 06.11.2002 ----- e la -----, per la locazione del ramo di azienda come descritto.

Il sottoscritto CTU provvedeva pertanto ad eseguire, con l'aiuto del proprio ausiliare tecnico, i rilievi metrici, altimetrici e fotografici dell'immobile in esame: le operazioni, a causa della dimensione planimetrica del cespote, non potevano essere ultimate e venivano quindi prorogate alle ore 9,00 del 22.04.2016.

In tale accesso il sottoscritto CTU concludeva le operazioni peritali, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato. (cfr. Allegato 3 – Verbale di accesso).

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore precedente e di tutti gli accertamenti svolti personalmente presso il N.C.E.U. e la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Anagrafe, il Settore Urbanistica, il Servizio Edilizia Privata, il Servizio Antiabusivismo Edilizio, l'Ufficio Condono, nonché sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso degli accessi del 01.04.2016, 15.05.2016 e 22.04.2016 (cfr. Verbali di accesso in Allegato 3), è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, organizzata per punti, secondo i "Quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico".

#### **Risposta al quesito preliminare.**

---

#### **Verifica della documentazione in atti**

Dagli accertamenti effettuati presso il NCEU-Ufficio Provinciale di Napoli ed i RR.II. di Napoli 1 dell'Agenzia del Territorio, la documentazione in atti prodotta dal creditore precedente ex art. 567, 2º comma c.p.c., **è esaustiva**.

Nella documentazione in atti è allegata **una certificazione notarile del 17 aprile 2014 a firma del Notaio dott.ssa Maria Carmela Ressa**, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Padova, che identifica univocamente il soggetto debitore ed attesta, senza soluzione di continuità, per il cespote pignorato le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, in sostituzione degli estratti del catasto e della documentazione ipocatastale.

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

Dalla relazione notarile si evince infine che gli identificativi catastali indicati nella trascrizione del pignoramento coincidono con gli identificativi catastali attuali e che esiste continuità nel trasferimento del bene.

**La piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di stima**, sito in Napoli alla via Cupa Principe n. 102, catastalmente alla Via Del Riposo, piano primo, riportato al NCEU di Napoli alla Sez. SPI, foglio 6, particella 60, sub 2, categoria C/3, Z.C. 4, Cl. 1, Sup. 1.261 mq, rendita Euro 5.731,02, è pervenuta alla -----. **Sas con l'atto di trasformazione di società del Notaio Adele Gisolfi -----** à Immobiliare di NAPOLI 1 in data 02.03.1983 ai nn. 5002/3991, **con il quale la ----- si trasformava nella ----- Sas.** (cfr. allegato 1).

**Risposta al punto 1).**

---

#### **Acquisizione dei titoli di proprietà ultraventennali**

##### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1**

Dalla documentazione in atti (cfr. allegato 2), le formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

1. **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di finanziamento** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 15.06.1999 ai nn. 13197/3425, atto notaio Criscuolo Guido n. 9337 di rep. del 10.06.1999, a favore di **EFIBANCA – Ente Finanziario Interbancario Società Per Azioni**, contro -----, con sede in Napoli (NA), c.f. 00100850619 (terzo datore), grava le unità immobiliari censite a sez. urb. SPI fg. 6 mapp. 60 sub 2, importo totale L.1.500.000.000, importo capitale L. 750.000.000, durata sette anni.

Debitore non datore di ipoteca: -----.

L'iscrizione risulta annotata di: - quietanza e conferma in data 19.01.2000 ai nn. 839/151.

2. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 18.02.2003 ai nn. 3670/2419, atto

Ufficiale Giudiziario c/o Corte Appello di Napoli n. 414/2003 di rep. del 17.01.2003,  
a favore **Efibanca Ente Finanziario Interbancario Spa**, contro -----  
-----, **Sas**, con sede in Napoli (NA), c.f. 00100850619, grava l'unità immobiliare  
censita a fg. 6 mapp. 60 sub 2, senza indicazione della sezione.

3. **Ipoteca giudiziale – Sentenza di condanna** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 17.04.2008 ai nn. 14733/2769, atto Tribunale di Napoli n 9556/1 di rep. del 29.09.2005, a favore di -----, contro -----  
-----, **Sas**, con sede in Napoli (NA), c.f. 00100850619, grava l'unità immobiliare censite a sez. urb. SPI fg. 6 mapp. 60 sub 2, importo totale € 310.000,00, importo capitale €. 253.807,52.
4. **Ipoteca giudiziale – Sentenza di condanna** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 04.06.2008 ai nn. 20746/3925, atto Tribunale di Napoli n 12578 di rep. del 13.12.2004, a favore di -----, contro -----  
-----, **Sas**, con sede in Napoli (NA), c.f. 00100850619, grava l'unità immobiliare censite a sez. urb. SPI fg. 6 mapp. 60 sub 2, importo totale € 800.000,00, importo capitale €.652.715,29.
5. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 13.01.2014 ai nn. 888/515, atto del Tribunale di Napoli n. 36161 di rep. del 12.12.2013, a favore -----  
-----, contro ----- con sede in Napoli (NA), c.f. 00100850619, grava l'unità immobiliare censita a fg. 6 mapp. 60 sub 2, senza indicazione della sezione.

La certificazione ipocatastale notarile (Notaio Maria Carmela Ressa), presente nel fascicolo del pignoramento, attesta le risultanze delle visure catastali, mappa catastale e dei registri immobiliari a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 13.01.2014 e fino a tutto il 03.04.2014.

La scrivente CTU, verificato il fascicolo in atti, provvedeva quindi a reperire presso l'Archivio Notarile di Napoli la copia conforme del **verbale di assemblea straordinaria**

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

della dott.ssa Adele Gisolfi, notaio in Napoli, del 01.03.1978 rep. 68781, omologato dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere -----, **con il quale la ----- si trasformava in Immobiliare ED di De Simone Vincenzo E C. Sas.**

Il diritto di piena proprietà dell'immobile pignorato proviene all'esecutato ----- dai seguenti atti.

- **Atto di trasformazione di società per notaio Maria Teresa Di Majo del 04.12.1972**, repertorio n. 18200, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 17.03.1973 ai nn. 7711/6707, **con il quale il -----**, nato a S. Felice a Cancello (CE) il 28.07.1917 **trasferiva un fabbricato industriale** per la confezione di abiti in Napoli alla Via del Riposo al fg. 6 **alla Società Edisim Confezioni Spa**, con sede in S. Felice a Cancello.
- **Atto di trasformazione di società per notaio Adele Gisolfi del 01.03.1978**, repertorio n. 68781, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 17.03.1973 ai nn. 7711/6707, omologato dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere -----, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 02.03.1983 ai nn. 5002/3991, **con il quale la società ----- si trasformava in Immobiliare ED di Vincenzo De Simone e C. Sas**, con sede in S. Felice a Cancello.

#### **Reperimento della mappa censuaria**

Dalla documentazione ottenuta presso l'Agenzia del Territorio si rileva che l'immobile pignorato è correttamente individuato al **N.C.E.U. di Napoli alla Sez. SPI, foglio 6, particella 60, sub 2, Z.C. 4, categoria C/3, Classe 1, Consistenza 1261 mq, rendita Euro 5.731,02 Lire 11.096.800.** (cfr. Allegato 7). Della particella è stata reperita inoltre presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa terreni NCT foglio 38 part. 60, dal quale si rileva che la particella catastale è correttamente individuata, ma non è stato ancora inserito in mappa il fabbricato oggetto di esecuzione.

#### **Acquisizione certificati Camera di Commercio**

**In allegato 13, è riportata la visura camerale della società esecutata -----**, in quanto il certificato camerale allo stato non viene rilasciato dalla Camera di Commercio di Napoli causa la morosità del pagamento del diritto di iscrizione annuale.

#### **Verbale di sopralluogo**

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

Nel corso di sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile pignorato è allo stato occupato, con titolo opponibile alla procedura, dalla -----, con sede legale in Caserta alla Via Tanucci n. 91 e sede operativa in Napoli alla Via Cupa Principe n. 102, -----. **L'occupazione del cespite è consentita dal contratto di cessione di ramo di azienda**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 06.11.2002 al n. 2135, **con il quale la -----**, con sede in Napoli alla Via Cupa Principe n. 102, in persona dell'amm.re pro tempore sig. -----, locatrice, **concede in locazione alla -----**, con sede legale in Caserta alla Via Tanucci n. 91 e sede operativa in Napoli alla Via Cupa Principe n. 102, -----, nella persona del legale rappresentante sig. -----, **la propria azienda per la durata di anni nove a partire da 06.11.2002**, prorogabili per ugual periodo in caso di mancata disdetta a mezzo raccomandata a.r. sei mesi prima della scadenza (cfr. allegato n. 6).

La ----- a sua volta già occupava l'immobile grazie al contratto di locazione del 04.11.1993, registrato al Registro Atti Privati di Napoli il 19.11.1993 al n. 22385, con il quale la esecutata concedeva in locazione l'intero porzione di immobile adibito ad uso industria per l'importo annuale di L. 60.000.000. (cfr. allegato n. 5).

Allo stato quindi l'immobile pignorato risulta occupato dalla Società Fashion Group Srl con titolo opponibile alla procedura.

Nel corso degli accessi il sottoscritto ha potuto visionare ed esaminare l'immobile in esame con la collaborazione dello stesso sig. -----, verificando che l'immobile oggetto di esecuzione è utilizzato per la produzione di articoli di sartoria.

### **Storia catastale dell'immobile pignorato**

Si riporta di seguito quanto accertato presso il NCEU dell'Agenzia del Territorio.

**L'immobile è stato accatastato il 28.10.1967.**

**L'alloggio è stato inserito nell'impianto meccanografico il 30.06.1987 con i seguenti identificativi:**

Immobile sito in Napoli, Via Del Riposo, piano 1,

Sez. **SPI**, fgl. **6**, part. **60**, sub **2**, Zona C. **4**, Categoria **C/3**, Cl. **1**, Cons. **1261 mq**, Rendita **L.24.211**.

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

Per variazione del quadro tariffario la situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992 è stata:

Sez. **SPI**, fgl. **6**, part. **60**, sub **2**, Zona C. **4**, Categoria **C/3**, Cl. **1**, Cons. **1261 mq**, Rendita **Euro 5.731,02 - L. 11.096.800**.

L'immobile è stato realizzato sull'area identificata al N.C.T. di Napoli al foglio 38, particella 60.

La planimetria catastale è stata presentata in data 28.10.1967 ed è conforme allo stato dei luoghi come risulta dalla Tavola 5 (cfr. Allegato 8).

### **Conformità dei dati identificativi**

La descrizione (indirizzo, numero civico, piano, scala, interno, identificativi catastali) del cespote in esame, contenuta nel pignoramento e nella sua trascrizione, è conforme a quella accertata e consente di individuare univocamente il bene pignorato.

### **Conformità della descrizione**

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespote contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale attuale.

### **Risposta al punto 2).**

---

### **Descrizione del cespote pignorato**

L'immobile di cui alla presente perizia è fa parte di un edificio in c.a. adibito in parte ad industria ed in parte a civile abitazione.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo adibiti ad uso produttivo, mentre i restanti quattro piani sono adibiti a civile abitazione.

L'accesso ai vari livelli dell'industria manifatturiera avviene attraverso l'accesso carrabile e pedonale su Via del Riposo mediante una rampa che porta al piano interrato. Da tale livello si diparte il vano scala con ingressi ai vari piani.

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

L'accesso al primo piano è anche permesso attraverso un impianto di ascensore con uso montacarichi.

I diversi livelli del fabbricato adibiti ad industria, tra i quali anche il primo oggetto di esecuzione, sono altresì collegati anche con una scala interna con partenza dal piano terra.

Gli appartamenti sovrastanti, ubicati dal quarto al sesto livello, sono serviti da n. 2 vani scala distinti, con acceso da via Cupa Principe n. 102.

L'immobile oggetto di esecuzione comprende integralmente il primo livello e si trova nello stato di piena proprietà per la quota di 1000/1000 della Società -----  
--.

L'intero lotto di proprietà confina a Nord con Aeroporto di Capodichino; a Est con fabbricato di Via Cupa Principe n. 102; a Sud con fabbricato di Via Cupa Principe 102; a Ovest con Via del Riposo.

Il piano oggetto di procedura (primo livello) si compone di un corpo di fabbrica rettangolare con superficie coperta pari a 1.268,65 mq con altezza interna pari a mt. 3,20 e dispone di terrazzo a livello scoperto per mq. 117,90.

Allo stato attuale l'immobile viene parzialmente utilizzato per l'attività di sartoria. Nella rimanente porzione di immobile sono depositati solo mobili e suppellettili.

Il fabbricato risulta edificato in epoca anteriore al 1967 e presenta una struttura a telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi, con tamponamento perimetrale in blocchi di lapillo-cemento rivestiti di mattonelle di Klinker all'esterno ed intonaco civile all'interno. I serramenti sono in alluminio.

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si possono rilevare sulla facciata esterna diffusi fenomeni di distacco di intonaco dai frontini delle fasce marcapiano e rigonfiamenti del rivestimento in Klinker che rendono necessari ed improrogabili lavori di manutenzione (cfr. allegato n. 12).

L'area interna del primo piano ha una pavimentazione in bullettonato di marmo bianco carrara, con battiscopa in marmo coordinato, mentre i bagni ha pavimenti e rivestimento in piastrelle in monocottura dim. 20\*20 cm. Sono presenti in tutti gli ambienti

controsoffittature in fibra minerale, che si presentano in più punti smontati e/o danneggiati.

L'area esterna ha la pavimentazione in piastrelle in gres rosso 5 x 15 cm. Le pareti sono intonacate con finitura a pittura oramai in pessime condizioni.

Gli accessi dal vano scala dell'immobile sono dotati di porte blindate; le porte interne sono in legno.

Gli ambienti sono tutti controsoffittati con pannellature in fibra minerale di colore bianco. All'interno dei pannelli sono incassati corpi illuminanti a basso consumo.

L'impianto elettrico appare in buono stato e funzionante nella porzione di piano utilizzato come sartoria, mentre nella parte rimanente dell'immobile è inesistente mancando addirittura i conduttori nelle tubazioni e nelle canaline e di interruttori di comando e protezione nel quadro elettrico; L'impianto idrico-sanitario dei bagni non è funzionante.

Gli impianti tecnici sono sprovvisti di dichiarazioni di conformità aggiornate alle Leggi vigenti.

Lo stato manutentivo complessivo è **mediocre**; il tipo ed il livello delle finiture sono **bassa qualità** (cfr. Allegato 12).

**La valutazione del cespote viene sviluppata in base alla superficie commerciale vendibile.**

Si intende per **superficie commerciale vendibile** la somma delle "superficie ponderate" che compongono l'immobile.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile è formata in generale dalle seguenti voci:

1. intera superficie utile linda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva;
2. 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità;

3. 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 mq (20 % per la superficie eccedente i 10 mq);
4. 30% dei balconi e/o terrazze scoperte;
5. 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200;
6. 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200;
7. nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati);
8. l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte;
9. l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie;
10. le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo;
11. per tutti i casi vale sempre il buon senso e la competenza del tecnico.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi descritti, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata computata come segue (cfr. allegato n. 8-Tavola 4):

Superficie commerciale interna

	<b>superficie utile netta (mq)</b>	<b>Coefficiente di destinazione</b>	<b>superficie commerciale (mq)</b>
<b>Primo piano</b>	1.268,65	1.00	<b>1.268,65</b>
		<b>Total</b>	<b>1.268,65</b>

**La superficie totale commerciale coperta è pari a mq. 1.269,65.**

Superficie commerciale esterna

	<b>superficie utile netta (mq)</b>	<b>Coefficiente di destinazione</b>	<b>superficie commerciale (mq)</b>
<b>Area esterna scoperta</b>	117,90	0.30	<b>35,37</b>
		<b>Totale</b>	<b>35.37</b>

**La superficie totale commerciale scoperta è pari a mq. 35,37.**

**La superficie commerciale dell'immobile eseguito è pertanto pari a mq. 1.305.**

**Consistenza del compendio pignorato**

Il bene pignorato costituisce unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto.

**Immobile ad uso commerciale:**

Napoli, via del Riposo - Catasto Fabbricati alla Sez. Urbana SPI, foglio 6, particella 60, sub 2, Z.C. 4, categoria C/3, Classe 1, Consistenza 1261 mq, rendita Euro 5.731,02 Lire 11.096.800.

**La superficie commerciale è di mq 1.305.**

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" degli immobili in esame, si è proceduto redigendo le seguenti due stime ponderate che sono state successivamente rapportate con una media aritmetica:

- Stima diretta per comparazione
- Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

**Stima diretta per comparazione**

Il metodo sintetico della comparazione diretta è normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un alto numero di transazioni; esso consiste nella determinazione del valore dei cespiti mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni cosiddette "ordinarie di mercato". Nello specifico, esso si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati (FIAIP, Osservatorio Gabetti, FIMAA ed altro) e da indagini di mercato indirette, con valori mercuriali ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali (Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio Nomisma, Borsino BIN della Camera di Commercio, Scenari Immobiliari, Il Consulente Immobiliare).

Da questi valori interpolati, si ricava un valore medio che viene poi riferito al cespite da valutare, previa adozione di opportuni coefficienti correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" il bene in funzione delle caratteristiche intrinseche (caratteristiche architettoniche e funzionali, morfologiche, tipologiche, costruttive, conformità alle normative edilizie vigenti, stato conservativo, finiture, dotazione di servizi esclusivi e/o comuni, livello di piano) ed estrinseche (caratteristiche posizionali ed ubicazionali, conformità allo strumento urbanistico vigente, presenza in zona di poli di interesse, attività economiche, attrezzature, parcheggi e servizi pubblici e privati) possedute dall'edificio di pertinenza rispetto a quelle medie rilevate nel microintorno e soprattutto in funzione delle caratteristiche intrinseche del cespite in esame rispetto a quelle presenti nell'edificio di pertinenza.

### **Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi**

Questo criterio analitico di valutazione si basa sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre e si applica a quella tipologia di cespite a redditività ripetuta.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza infinita delle condizioni cioè non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termini di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili, ma occorre fare riferimento al reddito ricavabile attualmente dalla locazione del cespite in esame.

La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$  (in cui  $a$  = annualità di reddito e  $r$  = saggio di capitalizzazione) è pari all'accumulazione iniziale di infinite

annualità di reddito. Dunque, considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del cespote in esame ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione anticipata delle annualità di reddito future, per definizione denominata valore capitale del reddito R.

Esso costituisce il valore desunto del bene immobile.

Nella generalità dei casi si fa riferimento al reddito netto annuo, dato dal reddito lordo ordinario del cespote depurato di tutte le spese a carico della proprietà; sinteticamente esse sono dovute a manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfitti e inesigibilità, reintegrazione, oneri fiscali ed oscillano tra il 10% ed il 25% del reddito lordo.

Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, alto numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespote, dell'edificio di pertinenza e della microzona di riferimento, eventuali regimi vincolistici, che influenzano in maniera ascendente o discendente il saggio medio di capitalizzazione.

Secondo gli studi più aggiornati, in un tessuto urbano stratificato e consolidato, esso è variabile tra 1% e 5%.

### **Stima diretta per comparazione**

#### **Indagini di mercato**

##### Indagini di mercato di tipo diretto

Il prezzo medio cittadino, sempre per laboratori in vendita, è di **950 €/m<sup>2</sup>** e quindi circa il 6% in meno rispetto al prezzo medio regionale. Negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per laboratori in vendita sono **in forte calo** (-12,44%).

Le risultanze delle indagini effettuate presso fonti dirette hanno rilevato che, ad immobili similari ubicati in zone limitrofe a quella in cui ricade il bene, sono stati attribuiti verosimilmente valori unitari compresi nell'intervallo **V<sub>m</sub>= €/mq 900,00/1.000,00**.

##### Indagini di mercato di tipo indiretto

Le mercuriali rilevate dai borsini immobiliari per capannoni sono le seguenti:

- Fonte OMI dell'Agenzia del Territorio (Anno 2015 - Semestre 1 )

**V<sub>m</sub>:** **min-max** **€/mq 620,00-1.250,00 (superficie LORDA )**

**V<sub>medio locativo</sub>:** **min-max** **€/mq 1,90-3,60 (superficie NETTA )**

- Fonte Borsa Immobiliare di Napoli – **M4-Poggio reale** (Anno 2015 - Semestre 1)

**V<sub>medio</sub>:** **€/mq 1.000,00**

**V<sub>medio locativo</sub>:** **€/mq 3,00**

Sulla base delle quotazioni suddette ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile allo *statu quo*, la scrivente ritiene che il più probabile **“valore di mercato”** dell'immobile pignorato sia pari a:

$$V_m = mq \quad 1.305 \quad \times \quad €/mq \quad 975,00 \quad = \quad € \quad 1.272.375,00 \\ (\text{euro un milione duecentosettanta duecentorecentosettantacinque,00}).$$

#### **Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi**

Il mercato delle locazioni nella zona è abbastanza attivo e si può verosimilmente ritenere che il reddito lordo di immobili similari a quello in esame sia di circa **€ 2.610,00** al mese (per un canone locativo di €. 2,00/mq circa) con un reddito locativo lordo di **€ 31.320,00** su base annua.

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespote si può assumere una percentuale pari al 25% di spese da portare in detrazione sul reddito lordo; il reddito netto ordinario da utilizzare per la capitalizzazione è

$$R_n = € 31.320,00 \times (1.00 - 0.25) = € 23.490,00.$$

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 2.5%.

Per cui il più probabile **“valore desunto”** dell'immobile è pari a:

$$V_m = € 23.490,00 / 0,025 = € 939.600,00 (\text{euro novecentotrentanovecento,00}).$$

## **Valutazione**

Il valore del cespote immobiliare è dato verosimilmente dalla media tra i valori testé determinati secondo il metodo diretto (stima diretta comparativa) ed il metodo indiretto (stima indiretta per capitalizzazione dei redditi) ed è pari a **€ 1.105.987,00 (euro un milione centocinquecentonovecentoottantasette)**, in cifra tonda.

## **Correzioni del valore di stima**

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

## **Rilascio certificazioni**

L'immobile oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica né di certificato di abitabilità. In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio delle certificazioni è il seguente:

**Costo per la redazione di un attestato A.P.E.: euro 1.000,00.**

**Costo per rilascio del certificato di agibilità, comprensiva di oneri tecnici: euro 1.000,00.**

## **Stato d'uso e manutenzione**

In questa sede si ritiene di dover applicare una detrazione in considerazione della necessità di interventi di manutenzione volti al ripristino degli impianti tecnici (elettrico ed idrico-sanitario), al risanamento dei frontalini e del rivestimento alle facciate ed alle opere murarie necessarie al ripristino dello stato dei luoghi necessario per l'allineamento catastale: tramezzature interne e controsoffittature. L'importo complessivo viene stimato in **Euro 35.000,00**.

## **Stato di possesso**

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

In questa sede si ritiene di dover applicare una detrazione in considerazione della locazione dell'immobile con titolo non opponibile in procedura di una percentuale pari 25% del valore di stima:

**Detrazione per immobile locato** = Euro 1.105.987,00 x 0,25 = Euro 276.497,00

**L'importo complessivo delle detrazioni** da apportare dal valore di stima dell'immobile si ricava dalla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 313.497,00**.

#### **Determinazione del valore di stima finale**

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

**Valore di stima finale:** Euro 1.105.987,00 – Euro 313.497,00 = **Euro 792.500,00**.

**Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato.**

In considerazione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità e delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 5%, ottenendosi in definitiva:

**Prezzo base d'asta proposto** = Euro 792.500,00 – (Euro 792.500,00 x 0,05) = Euro 752.875,00  
≈ **Euro 753.000,00**

**Risposta al punto 3).**

---

#### **Stato dell'immobile**

Come riportato nel verbale di sopralluogo redatto in data 01.04.2016, l'immobile pignorato è occupato con titolo opponibile alla procedura, dalla Società -----, nella persona del legale rappresentante sig. -----, nato ad Arienzo (CE) il 25.07.1944 e residente in Napoli alla Via Cupa Principe 102:

**L'occupazione del cespite è consentita dal contratto di cessione di ramo di azienda**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 06.11.2002 al n. 2135, **con il quale la -----**  
-----, con sede in Napoli alla Via Cupa Principe n. 102, in persona dell'amm.re pro tempore sig. -----, locatrice, **concede in locazione alla -----**  
-----, con sede legale in Caserta alla Via Tanucci n. 91 e sede operativa in Napoli alla Via Cupa Principe n. 102, -----, nella persona del legale rappresentante sig. -----, **la propria azienda per la durata di anni nove a partire da 06.11.2002**, prorogabili per ugual periodo in caso di mancata disdetta a mezzo raccomandata a.r. sei mesi prima della scadenza (cfr. allegato n. 3).

La ----- occupava l'immobile grazie al contratto di locazione del 04.11.1993, registrato al Registro Atti Privati di Napoli il 19.11.1993 al n. 22385, con il quale la esecutata ----- concedeva in locazione l'intero porzione di immobile adibito ad uso industria per l'importo annuale di L. 60.000.000. (cfr. allegato n. 4).

Da informazioni ricevute dal curatore rag. Claudio Minucci, la procedura fallimentare della ----- è stata chiusa, lasciando inalterato il rapporto locativo tra la Immobiliare ED e la -----.

Da ciò si deduce che la ----- occupa l'immobile pignorato con titolo locativo opponibile alla procedura; allo stato è stato impossibile conoscere il canone di locazione corrisposto dalla ----- anche perché il canone annuo di € 21.691,19 del 2002 comprendeva anche il fitto di attrezzature e merci oltre a riferirsi a tutti i quattro livelli del fabbricato.

Pertanto attualizzando il valore del canone riferendosi ad immobili in zona con caratteristiche simili ed al solo primo piano oggetto di esecuzione, si può ritenere congruo un importo pari ad € 2.500,00 mensili.

#### **Risposta al punto 4-5).**

---

#### **Accertamento di oneri e vincoli giuridici, amministrativi.**

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, il bene pignorato non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, paesaggistico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

Non esistono su di esso diritti demaniali di superficie.

Non esistono su di esso diritti demaniali di servitù pubbliche o usi civici.

#### **Accertamento di oneri condominiali e di eventuali procedimenti in corso.**

---

Per l'accertamento di eventuali oneri e/o vincoli condominiali gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente ex art. 63 Disp. Att. c.c., non vi sono oneri condominiali, come da informazioni assunte in loco.

#### **Risposta al punto 6 - 7).**

---

#### **Prescrizioni dello strumento urbanistico vigente**

L'immobile pignorato ricade in **“Zona B – Agglomerati urbani di recente formazione”**, della variante al P.R.G. vigente per il centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale, approvato con D.P.G.R.C. n° 323 del 11/06/2004. **In particolare fa parte della sottozona Bb** (cfr. allegato n. 9).

#### **Art. 31 - (Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)**

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

**sottozona Ba - Edilizia d'impianto;**

**sottozona Bb - Espansione recente;**

**sottozona Bc - porto di recente formazione.**

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

### **Art. 33 - (Sottozona Bb - Espansione recente)**

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sotto-servizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modifica del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantine pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.
5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.
7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie linda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti

operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

Il complesso commerciale e civile di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato dalla Società -----, giusto licenza edilizia n. 281 del 02.07.1966, prat. N. 617/1963, che prevedeva la costruzione di uno stabilimento industriale composto di piani otto, pianterreno compreso, oltre il piano cantinato, su di un suolo sito in Napoli alla Via del Riposo n. 40 (cfr. allegato n. 4).

Le destinazioni d'uso erano:

- **per il piano cantinato: uso deposito;**
- **per il piano terra, primo e secondo piano: uso industria manifatturiera di abbigliamento;**
- **per il terzo, quarto, quinto e sesto piano: uso civile abitazione.**

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta quindi evidente che il cespote possiede i necessari requisiti di commerciabilità e dunque ad oggi l'immobile è legittimo urbanisticamente e lo stato dei luoghi riscontrato corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

Il sottoscritto CTU ha anche inoltrato richiesta formale al Comune di Napoli – Pianificazione e Gestione del Territorio – Sito Unesco – Servizio Sportello Unico Edilizia Privata per avere l'accesso alla Pratica Edilizia N. 617/1963, Licenza Edilizia n. 281/1966 onde verificare la conformità della licenza allo stato dei luoghi. Purtroppo il Comune di Napoli, nel confermare che i dati indicati nella richiesta di visura corrispondono in schedario, ha comunicato che per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere all'archivio e prelevare materialmente la pratica (cfr. allegato n. 4).

#### **Risposta al punto 8-9).**

L'immobile oggetto della presente procedura non rientra nella casistica relativa al quesito posto.

#### **Risposta al punto 10).**

---

#### **Scheda Sintetica**

Il bene pignorato costituisce unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto.

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di **immobile per uso laboratorio per arti e mestieri** ubicato in Napoli alla Via del Riposo, piano primo. L'immobile si sviluppa su un solo livello con una superficie complessiva di mq. 1.387,55, di cui mq. 1.269,65 interni, mq. 117,90 esterni scoperti, per una Superficie Commerciale di mq. 1.305; confina a Nord con Aeroporto di Capodichino; a Est con fabbricato di Via Cupa Principe n. 102; a Sud con fabbricato di Via Cupa Principe 102; a Ovest con Via del Riposo; è riportato **al NCEU di Napoli** Sez. SPI, fgl. 6, part. 60, sub 2, Zona C. 4, Categoria C/3, Cl. 1, Cons. 1261 mq, Rendita **Euro 5.731,02 - L. 11.096.800**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il complesso industriale di cui fa parte l'immobile pignorato è di epoca anteriore al 1967; vi è concessione edilizia n. 281 del 15.03.1966, cui è conforme lo stato dei luoghi: l'immobile è conforme a quanto previsto in concessione. Ricade in zona **Bb** del PRG.

Pervenuto all'esecutato in virtù di trasformazione di società del Notaio Adele Gisolfi del 01.03.1978, registrato a Napoli il 13.03.1978 al n. 4047, approvato da Tribunale di S. Maria Capua Vetere con decreto n. 3596 del 14.03.1978, trascritto presso l'Agenzia delle

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec: benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio NAPOLI 1 in data 02.03.1983 ai nn. 5002/3991.

**PREZZO BASE D'ASTA Euro 753.000,00 (eurosettecentocinquantatremila).**

**Risposta al punto 11).**

---

L'immobile oggetto della presente procedura non rientra nella casistica relativa al quesito posto.

#### **Conclusioni**

---

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, per il bene oggetto di stima, di piena ed esclusiva proprietà del -----. **Sas**, sito in Napoli alla via Cupa Principe n. 102, catastalmente alla Via Del Riposo, piano primo, riportato al NCEU di Napoli alla Sez. SPI, foglio 6, particella 60, sub 2, categoria C/3, Z.C. 4, Cl. 1, Sup. 1.261 mq, rendita Euro 5.731,02 - lo scrivente ritiene che il valore più probabile nelle condizioni attuali di mercato sia pari a **€ 753.000,00 in cifra tonda (euro settecentocinquantatremila/00)**.

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. G.E. dott. Attanasio per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, 10.06.2016

In fede

*ing. Benvenuto Suriano*