

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

**VA Sezione Civile**

Procedura: .....

**R.G.E. n. 422/2022**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO** **LOTTO 1**

**GIUDICE**

**DELL'ESECUZIONE:**

Dr. ....

**OGGETTO:**

Perizia di stima degli immobili siti in Napoli alla  
Via Vittorio Veneto n. 313-315-317-319,

- piano T/S1, locale commerciale, destinato a bar, avente accesso dai civici 315-317-319, riportato al catasto fabbricati di Napoli, alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46**
- piano 1, appartamento avente accesso dal civico 313, riportato al catasto fabbricati di Napoli alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 3 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 125 mq rendita € 836,66**
- piano 2, appartamento avente accesso dal civico 313, riportato al catasto fabbricati di Napoli alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 4 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 124 mq rendita € 836,66**
- piano S1, locale deposito avente accesso dal civico 313, riportato al catasto fabbricati di Napoli alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 5 nat. C/2 cl. 2 z.c. 2 consistenza 51 mq rendita € 168,57**

**CREDITORE**

**PROCEDENTE:**

.....

**DEBITORE**

**ESECUTATO:**

.....

**ESPERTO**

**STIMATORE:**

.....

**MANDATO:**

All'udienza del 07.03.2023 il Giudice dell'Esecuzione, .....,  
previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di  
provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173  
bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

**I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

Il sottoscritto, ....., veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da ....., nei confronti di

.....

per i diritti da lui vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

**Immobili di cui il soggetto sopraindicato è pieno ed esclusivo proprietario della quota di 1/3, in base ai diritti sopra descritti:**

**LOTTO 1**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 315-317-319, piano T/S1, locale commerciale, destinato a bar, riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla

- sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46

**LOTTO 2**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla

- sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 3 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 125 mq rendita € 836,66

**LOTTO 3**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 2, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla

- sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 4 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 124 mq rendita € 836,66

**LOTTO 4**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano S1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla

- sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 5 nat. C/2 cl. 2 z.c. 2 consistenza 51 mq rendita € 168,57

**La presente procedura di espropriazione immobiliare veniva riunita alla procedura di espropriazione immobiliare avente R.G.E. 524/2022 promossa da**

.....

nei confronti di

.....

per i diritti da lui vantati sui beni descritti negli atti di pignoramento.

**Il soggetto sopraindicato è pieno ed esclusivo proprietario della quota di 1/3 dei beni immobili precedentemente citati**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto ....., esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ..... ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile a firma del Notaio ..... attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

Il creditore procedente ..... ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile a firma del Notaio ..... attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

Le certificazioni notarili, depositate in atti, risalgono ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sono allegate alla presente relazione all'**Allegato n. 1**).

Il creditore procedente .....non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nelle certificazioni notarili in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetti pignorati, tale

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative al dante causa:

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Il debitore esecutato, .....

Con atto in data ..... a rogito del Notaio ..... del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata Nola gli sposi ..... hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 15/04/2011. Data annotazione 17-02-201

Con atto in data ..... a rogito del Notaio Dott. .... del distretto notarile di Napoli-Torre Annunziata e Nola gli sposi ..... hanno stipulato Costituzione di Fondo Patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 e segg. del C.C. Annotata il 23.09.201. Data annotazione 26-09-2014.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati ..... conclusa in data 15-04-2019, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 36 parte 2 serie C, e' stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi .....di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 01-06-2019.

Le risultanze circa il regime coniugale del soggetto suindicato vengono raccolte nel certificato di estratto dei registri di matrimonio di cui all'**Allegato n. 24**).

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ed essendo il soggetto pignorato di stato libero, ha provveduto ad acquisire il certificato per estratto dei registri di matrimonio di ..... (vedi **Allegato n. 24**).

Il sottoscritto specifica che i beni staggiti, nel caso di esame, ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile, non rientrano negli effetti della comunione del matrimonio ma risultano essere beni personali del soggetto esecutato, essendo essi pervenuti allo stesso per effetto di successione ereditaria.

Il debitore esecutato, .....  
Aveva contratto matrimonio in data .....

Nel certificato per estratto dei registri di matrimonio non vi sono annotazioni a margine, per cui i coniugi avevano scelto il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli - sentenza pubblicata in data 28-12-2015 n.15661/2015, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 19-12-2022.

Il sottoscritto specifica, anche in tal caso, che i beni staggiti, ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile, non rientrano negli effetti della comunione del matrimonio ma risultano essere beni personali del soggetto esecutato, essendo essi pervenuti allo stesso per effetto di successione ereditaria.

Le risultanze circa il regime coniugale del soggetto suindicato vengono raccolte nel certificato di estratto dei registri di matrimonio di cui all'**Allegato n. 25**).

Dal controllo della suddetta certificazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

**in merito alla provenienza:**

Gli **immobili** risultano essere per 1/3 di proprietà dell'esecutato Sig. ...., per 1/3 di proprietà dell'esecutato ..... per 1/3 di proprietà della ....., così ad essi pervenuti:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Napoli il 11.03.1978 al n. 952/2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 20.07.1978 al n. 10408 di formalità, successivamente rettificata con Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Napoli al n. 6554/3074, trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 19.03.1988 al n. 4639 di formalità a favore di ....., per 1/1 di piena proprietà.

(vedi rinuncia all'eredità di ..... raccolto all'allegato 4)

(vedi atto di successione di ..... raccolto all'allegato 5)

(vedi atto di accettazione tacita di eredità di ..... raccolto all'allegato 6)

**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

- 1 TRASCRIZIONE del 31/05/2003 - Registro Particolare 8295 Registro Generale 12805 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/200 del 28/04/2003 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2 TRASCRIZIONE del 04/01/2010 - Registro Particolare 60 Registro Generale 81 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertorio 12793/2006 del 12/11/2009 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE  
Documenti successivi correlati:  
1 - Trascrizione n. 5173 del 15/03/2011
- 3 ISCRIZIONE del 04/01/2010 - Registro Particolare 17 Registro Generale 85 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertorio 12793/2006 del 12/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 4625 del 23/12/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4 ISCRIZIONE del 04/01/2010 - Registro Particolare 18 Registro Generale 85 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertorio 12793/2006 del 12/11/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 4133 del 25/10/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5 Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 5173 Registro Generale 7237 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - OTTAVA SEZIONE CIVILE Repertorio 12793/2006 del 20/12/2010 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 60 del 2010

**6 trascrizione in data 10.10.2022 nn. 28821/21877** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 28/07/2022 rep. 16865/2020, a favore di

.....

e contro

.....

Comproprietario per 1/3 degli immobili pignorati

e gravante sulle unità immobiliari ubicate nello stabile siti in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313-315-317-319, riportati al N.C.E.U. di Napoli:

#### **LOTTO 1**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 315-317-319, piano T/S1, locale commerciale, destinato a bar, riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla

**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46**

#### **LOTTO 2**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla **sez. urb. SCA fg 8 part. 55 sub. 3 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 125 mq rendita € 836,66**

#### **LOTTO 3**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 2, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla **sez. urb. SCA fg 8 part. 55 sub. 4 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 124 mq rendita € 836,66**

#### **LOTTO 4**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano S1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla **sez. urb. SCA fg 8 part. 55 sub. 5 nat. C/2 cl. 2 z.c. 2 consistenza 51 mq rendita € 168,57**

**7 trascrizione in data 16.11.2022 nn. 33107/25057** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 15/10/2022 rep. 21070/2022,

a favore di

.....

e contro

.....

Comproprietario per 1/3 degli immobili pignorati

e gravante sulle unità immobiliari ubicate nello stabile siti in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313-315-317-319, riportati al N.C.E.U. di Napoli:

## LOTTO 1

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 315-317-319, piano T/S1, locale commerciale, destinato a bar, riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla

**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46**

## LOTTO 2

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 3 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 125 mq rendita € 836,66**

## LOTTO 3

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 2, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 4 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 124 mq rendita € 836,66**

## LOTTO 4

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano S1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 5 nat. C/2 cl. 2 z.c. 2 consistenza 51 mq rendita € 168,57**

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all' **Allegato n. 2)**

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all' **Allegato n. 2)**

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

### Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

### **QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento** **Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**10.10.2022**) gli immobili, oggetto della presente relazione, come precedentemente identificato, erano nella piena proprietà di

....., per 1/3 di proprietà  
....., per 1/3 di proprietà  
....., per 1/3 di proprietà

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Napoli il 11.03.1978 al n. 952/2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 20.07.1978 al n. 10408

### Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto e/o successione in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riportano all' **Allegato n. 4)** all' **Allegato n. 5)** e all' **Allegato n. 6)**.

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire **LOTTI SEPARATI**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto di provvedimento sono pignorati nella quota della piena proprietà, costituenti lotti separati e non divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Diffformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

## **QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

### 1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, ....., eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **14.04.2023**, e in tale data fu possibile accedere a tutti gli immobili pignorati.

#### **LOTTO 1**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 315-317-319, piano T/S1, locale commerciale, destinato a bar, riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla

**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46**

L'accesso al bene suindicato fu garantito dalla presenza del sig. .... conduttore del locale commerciale adibito a bar, che consentiva agli ausiliari libero accesso agli immobili pignorati.

#### **LOTTO 2**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla

**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 3 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 125 mq rendita € 836,66**

L'accesso al bene suindicato fu garantito dalla presenza del sig. .... conduttore dell'appartamento sito al piano 1, che consentiva agli ausiliari libero accesso agli immobili pignorati.

#### **LOTTO 3**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano 2, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla

**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 4 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 124 mq rendita € 836,66**

L'accesso al bene suindicato fu garantito dalla presenza del sig. .... comproprietario dell'appartamento sito al piano 2, ivi residente, che consentiva agli ausiliari libero accesso al detto immobile.

#### **LOTTO 4**

Immobile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 313, piano S1, appartamento, riportato al N.C.E.U. di Napoli alla

**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 5 nat. C/2 cl. 2 z.c. 2 consistenza 51 mq rendita € 168,57**

L'accesso al bene suindicato fu garantito dalla presenza del sig. .... comproprietario del locale deposito sito al piano interrato, di cui deteneva le chiavi, e che consentiva agli ausiliari libero accesso all'immobile.



Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3).**

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, ....., eseguì primo sopralluogo anche presso gli altri beni oggetto di stima in data **14.04.2023**,

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Inerentemente all'immobile di cui al **LOTTO 1**, catastalmente riportato alla **sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46**

Trattasi di n. 1 locale su due livelli, sito al piano terra/S1 dello stabile in cui è allocato, con accesso diretto dalla strada.

L'immobile non è dotato di aree scoperte.

La destinazione è commerciale/terziaria e le utenze sono di natura privata.

L'immobile è confinante con la Via Vittorio Veneto, con cassa scale dello stabile, con proprietà aliena e con 1 traversa di Via Vittorio Veneto.

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso commerciale/terziario, risultava locato ed in esercizio per l'attività a cui esso è destinato (bar), arredato per uso commerciale; il bene risultava ristrutturato per l'uso a cui era adibito, completo di pavimentazione e di impianti, con finiture di buon livello, munito di tutte le utenze e in buone condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'immobile posizionato al piano terra del fabbricato:

- occupa una superficie calpestabile interna utile di circa mq 80 suddivisi in 42mq al piano terra destinati a zona vendita e 38mq al piano S1 destinato a servizio wc e zona deposito;
- lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti.

Inerentemente all'immobile di cui al **LOTTO 2**, catastalmente riportato alla **sez. urb. SCA fg 8 part. 55 sub. 3 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 125 mq rendita € 836,66**

Trattasi di n. 1 appartamento posto al piano 1 dello stabile in cui è allocato, con accesso diretto dalla prima porta provenendo dalla cassa scale.

L'immobile è dotato di aree scoperte.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'immobile è confinante con la Via Vittorio Veneto, con cassa scale dello stabile, con proprietà aliena e con 1° traversa di Via Vittorio Veneto (ex Via Napoli a Piscinola).

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso residenziale, risultava locato; il bene risultava ristrutturato per l'uso a cui era adibito, completo di pavimentazione e di impianti, con finiture di medio livello, munito di tutte le utenze e in buone condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Inerentemente all'immobile di cui al **LOTTO 3**, catastalmente riportato alla **sez. urb. SCA fg 8 part. 55 sub. 4 nat. A/2 cl. 6 z.c. 2 consistenza 124 mq rendita € 836,66**

Trattasi di n. 1 appartamento posto al piano 2 dello stabile in cui è allocato, con accesso diretto dalla prima porta provenendo dalla cassa scale.

L'immobile è dotato di aree scoperte (balconi).

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'immobile è confinante con la Via Vittorio Veneto, con cassa scale dello stabile, con proprietà aliena e con 1° traversa di Via Vittorio Veneto.

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso residenziale, risultava in uso a tale ..... , comproprietario dell'appartamento; il bene risultava ristrutturato per l'uso a cui era adibito, completo di pavimentazione e di impianti, con finiture di medio livello, munito di tutte le utenze e in buone condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Inerentemente all'immobile di cui al **LOTTO 4**, catastalmente riportato alla **sez. urb. SCA fg 8 part. 55 sub. 5 nat. C/2 cl. 2 z.c. 2 consistenza 51 mq rendita € 168,57**

Trattasi di n. 1 locale deposito posto al piano interrato dello stabile in cui è allocato, con accesso diretto dalla prima porta provenendo dalla cassa scale.

L'immobile è confinante con la Via Vittorio Veneto, con cassa scale dello stabile, con proprietà aliena e con 1° traversa di Via Vittorio Veneto.

L'immobile posizionato al piano S1 del fabbricato occupa una superficie calpestabile interna utile di circa mq 53 . Il cespite si presenta in un cattivo stato manutentivo con finiture interne di pregio basso. E' dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo si è rivelato non funzionante. E' presente una struttura, formata da travi e pilastri in ferro, di rinforzo al solaio sovrastante. Da dichiarazioni rese dall'esecutato tale struttura fu realizzata per sostenere il peso delle auto che vengono parcheggiate all'interno dell'autorimessa posta al piano terra.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all' **Allegato n. 7)** foto aereo-satellitare della zona, di cui all' **Allegato n. 8)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all' **Allegato n. 9).**

## STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



## 2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione dei cespiti pignorati.

Non esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

## 3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 9)**.

## 4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui sono stanziati i beni pignorati, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere Piscinola-Marianella alla Via Vittorio Veneto n. 313 e si compone di 3 piani fuori terra ed un piano sotto-strada.

L'immobile è sito in zona suburbana, ma avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 60-80 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

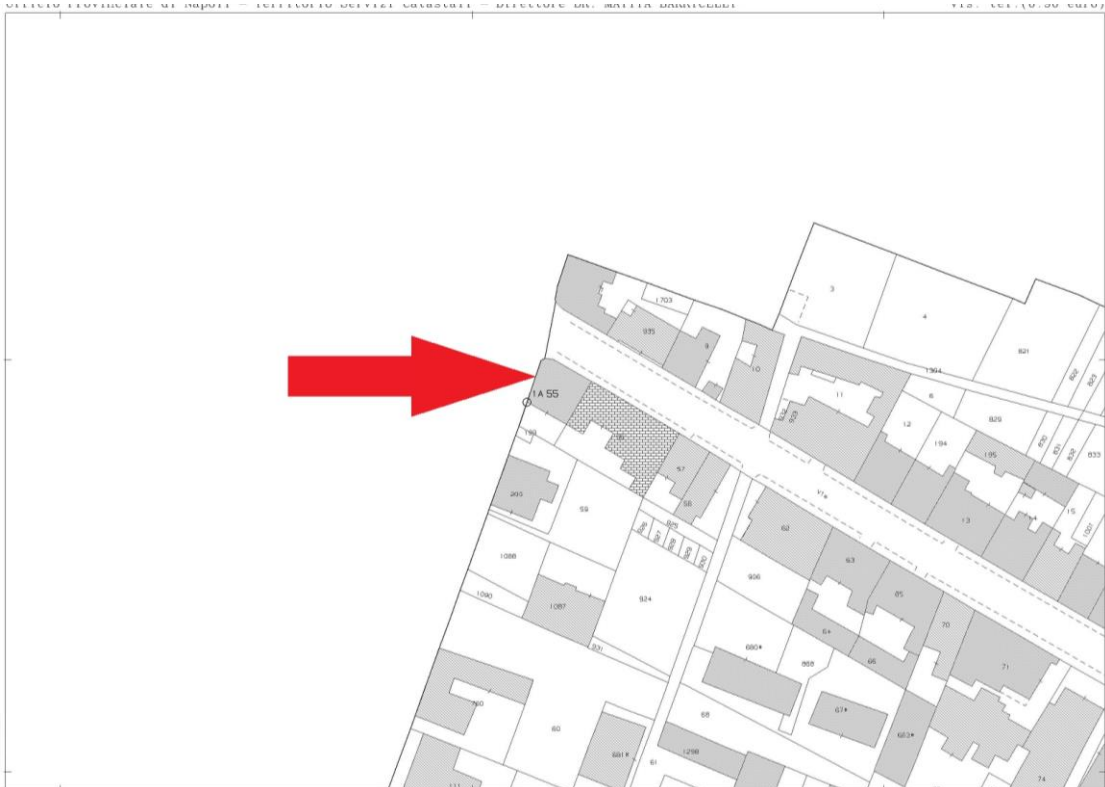


Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.

**Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato**



**Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato**



**Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Foglio 16 p.lla 55**

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.



Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche **Allegato n. 13**).

### **Zona nella quale è ubicato il bene pignorato**



Vista accesso da via Vittorio Veneto



Vista 1° traversa di Via Vittorio Veneto



Vista 1° traversa di Via Vittorio Veneto



Vista stabile in cui è allocato il bene

## LOTTO 1

### Immobile commerciale/terziario ubicato al piano terra/S1:

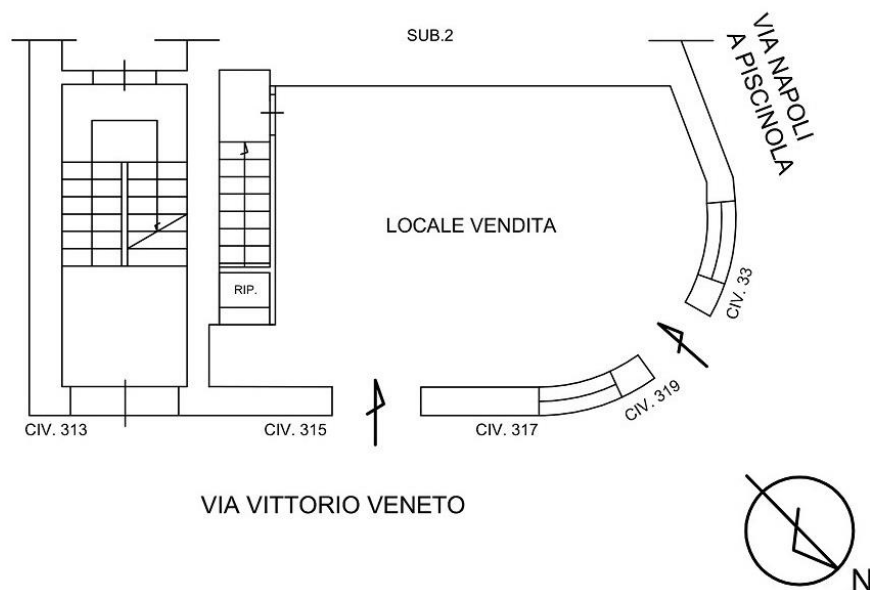
L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra/seminterrato dello stabile, si compone di un locale commerciale/terziario, adibito ad uso commerciale per ristorazione (bar) non dotato di aree scoperte di pertinenza, come planimetricamente riportato nell' **Allegato n. 12)**.

Di altezza interna media pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di circa mq 80 suddivisi in 42mq al piano terra destinati a zona vendita e circa 36mq al piano S1 destinato a servizio wc e zona deposito così distinte:

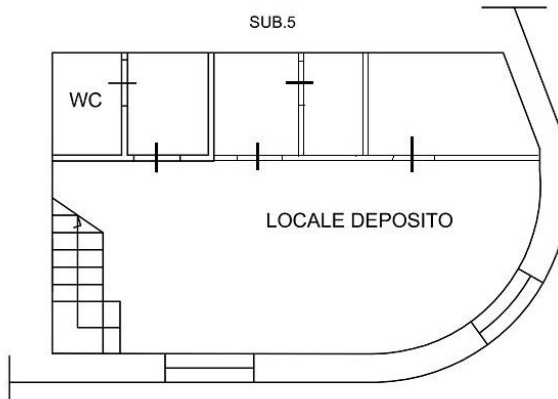
n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Sala lavorazioni	42.00			
2	Deposito	35.00		1,05	
	<b>Totali</b>	<b>77.74</b>		<b>1.05</b>	<b>10.75</b>

#### Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti

PIANO TERRA  
H=3.55



PIANO S1  
H=2.70



### **Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:**

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale popolare.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere di Piscinola-Marianella alla Via Vittorio Veneto n. 313-315-317-319, e si compone di tre piani fuori terra.

Data la posizione rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 2÷5 Km, come pure tutte le altre infrastrutture di carattere collettivo risultano facilmente raggiungibili.

### **Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:**

Il bene di cui trattasi, (**LOTTO 1**) formante un unico lotto di vendita, è costituito da un locale commerciale/terziario, adibito ad uso commerciale per ristorazione (bar) NON dotato di aree scoperte di pertinenza sito al piano terra/S1 di un fabbricato ad uso residenziale, situato nel Comune di Napoli, in zona popolare, ad alta densità edilizia.

Lo stabile in cui è allocato il bene pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso allo stabile è garantito da un porte in ferro poste sulla facciata principale, prospiciente la Via Vittorio Veneto, in posizione frontistante alla strada.

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto.

Le facciate esterne non presentano rivestimento in pietra ma strato di intonaco, in buono stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane e/o avvolgibili, sono di vario tipo.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano, con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 60-80 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

### **Caratteristiche interne del bene pignorato:**

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una ottima viabilità di contorno, ubicato in zona periferica ma dotata, a poca distanza dal cespite, di fermate autobus e ben servita da altri mezzi di trasporto.

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso commerciale/terziario, risultava locato ed in esercizio per l'attività a cui esso è destinato (bar), arredato per uso commerciale; il bene risultava ristrutturato per l'uso a cui era adibito, completo di pavimentazione e di impianti, con finiture di buon livello, munito di tutte le utenze e in buone condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'immobile posizionato al piano terra del fabbricato:

- occupa una superficie calpestabile interna utile di circa mq 80 suddivisi in 42mq al piano terra destinati a zona vendita e 38mq al piano S1 destinato a servizio wc e zona deposito;
- lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti.

L'immobile, per quanto suindicato, presenta tutti i requisiti minimi di abitabilità richiesti dal PRG vigente nel Comune di Napoli.

La pavimentazione degli ambienti principali è di normale fattura, a piastrelle di gres porcellanato.

La pavimentazione dell'immobile, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

Il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo R40, gli infissi interni sono di legno tamburato, chiusi e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'immobile è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario).

E' presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di media fattura, adibiti all'uso commerciale per cui sono destinati, privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 3.500,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è buono rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è medio, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 13**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 14/04/2023, a parere dello scrivente, il bene pignorato NON necessita di interventi di manutenzione straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Allo stato il cespite è funzionale all'attività commerciale per cui è destinato.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	ASSENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	SUFFICIENTE
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell' Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
  - 2) pareti e soffitti;
  - 3) infissi;
  - 4) impianto elettrico;
  - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
  - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
  - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.



Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi BUONO.

Non esiste condominio costituito, come da dichiarazione assunta in fase di sopralluogo, di cui all' **Allegato n. 3)** e successivi accertamenti effettuati in loco.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre a quelli summenzionati.

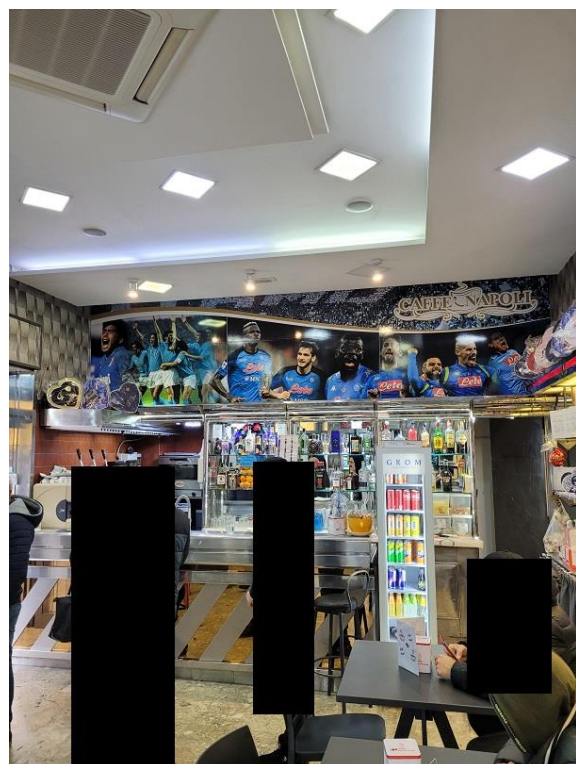
## Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale commerciale ad uso bar



Vista locale commerciale ad uso bar



Vista locale commerciale ad uso bar



Vista locale commerciale ad uso bar



## Fotografie interne del bene pignorato



Vista vano di accesso al locale seminterrato



Vista rampa di accesso al locale seminterrato



Vista rampa di accesso al locale seminterrato



Vista dal locale seminterrato

## Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale seminterrato



Vista locale bagno



Vista accesso al locale seminterrato



Vista area vendita locale bar

**QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**



L' unità immobiliare pignorata, ad uso Laboratori di arti e mestieri, è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 315-317-319, piano T/S1, riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla

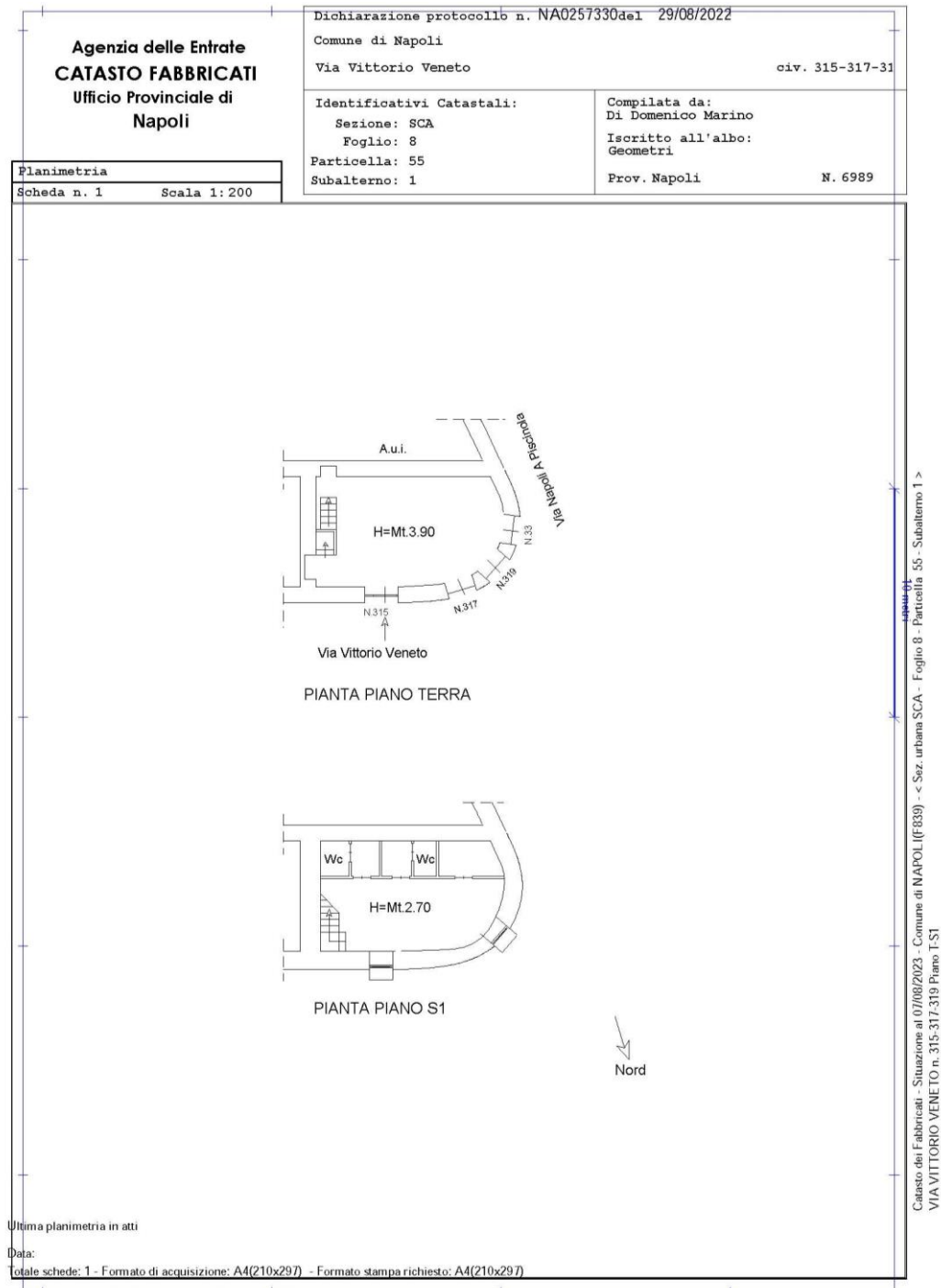
**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o diversa distribuzione degli spazi, e/o cambio di destinazione d'uso, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento; non vi sono variazioni per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

Il detto bene, in origine, risultava essere classificato come C/1

La planimetria catastale in atti, datata 29/08/2012, è raccolta all' **Allegato n. 11)**.

#### LA PLANIMETRIA RAPPRESENTA LA REALE CONSISTENZA DEL CESPITE PIGNORATO



Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

In visura, i dati toponomastici di indirizzo non sono variati nel tempo.

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, come riportato nell'atto di provenienza.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi è conforme a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 1, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, vedi **Allegato n. 11**).

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi.

**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO 1:**

**Piena ed intera proprietà di un** 1 locale su due livelli, sito al piano terra/S1 dello stabile in cui è allocato, con accesso da porte in ferro poste sulla facciata principale, prospiciente la Via Vittorio Veneto, in posizione frontistante alla strada.

L'immobile non è dotato di aree scoperte.

La destinazione è commerciale/terziaria e le utenze sono di natura privata.

L'immobile è confinante con la Via Vittorio Veneto, con cassa scale dello stabile, con proprietà aliena e con 1 traversa di Via Vittorio Veneto.

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso commerciale/terziario, risultava locato ed in esercizio per l'attività a cui esso è destinato (bar), arredato per uso commerciale; il bene risultava ristrutturato per l'uso a cui era adibito, completo di pavimentazione e di impianti, con finiture di buon livello, munito di tutte le utenze e in buone condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'immobile posizionato al piano terra del fabbricato:

- occupa una superficie calpestabile interna utile di circa mq 80 suddivisi in 42mq al piano terra destinati a zona vendita e 38mq al piano S1 destinato a servizio wc e zona deposito;
- lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti.

L'unità immobiliare pignorata, ad uso Laboratori di arti e mestieri, è ubicata nello stabile sito in Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 315-317-319, piano T/S1, riportato al N.C.E.U. di Napoli, alla

**sez. urb. SCA fg. 8 part. 55 sub. 1 nat. C/1 cl. 4 z.c. 2 consistenza 52 mq rendita € 1.533,46**

L'immobile, per quanto suindicato ha tutti i requisiti minimi di abitabilità prescritti dal vigente PRG.

La destinazione è commerciale/terziaria e le utenze sono di natura privata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Napoli il 11.03.1978 al n. 952/2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare di Napoli il 20.07.1978 al n. 10408

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La situazione reale dei luoghi è conforme a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 1, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 60-80 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Non vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato non è dotato di ulteriori pertinenze, non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 84,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è BUONO.

L'**immobile** urbanisticamente ricade:

nel perimetro della **zona A – Insediamenti di interesse storico-** del PRG del Comune di Napoli – art.26 variante per il centro storico, ovvero rientra nella disciplina del centro storico di cui alla tav.7 della Variante al PRG (Fig.3 e 4) ed è disciplinato dall'art.92 delle Norme tecniche d'Attuazione – Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

**PREZZO BASE: € 103.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**10.10.2022**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 10.10.2022 e dal 11.03.1978 di proprietà**

....., per 1/3 di proprietà  
....., per 1/3 di proprietà  
....., per 1/3 di proprietà

Inerentemente al sub **1** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

1 - dall'impianto al 01/01/1992 - **Impianto meccanografico del 30/06/1987**

2 - dal 01/01/1992 al 30/08/2022 - VARIAZIONE del quadro tariffario

3 - dal 30/08/2022 ad oggi - VARIAZIONE del 29/08/2022 Pratica n. NA0257330 inatti dal 30/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6315274.29/08/2022 DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONEDI TOPONOMASTICA (n. 257330.1/2022)

Si specifica che, per il presente cespite **la partita catastale precedente 134194 è scomparsa**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alla partita originaria corrispondono all/agli intestatario/i dei beni originari.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente il cespite pignorato.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale, e la consistenza reale dell'immobile è conforme a quella riportata catastalmente.

Non è stato possibile confrontare la planimetria attuale dell'immobile con planimetria originaria allegata alla Concessione Edilizia emessa dall'Ente per l'edificazione dello stabile, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti suddetti, a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirigenziale n. 16 del 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi e nota successiva del servizio patrimonio (prot. 260734 del 25/03/2016).

L'immobile di cui al pignoramento, allo stato, coincide con la planimetria catastale in atti.

La copia dei titoli di provenienza e delle planimetrie catastali surrichiamate vengono riportate in allegato.

Dichiarazione di agibilità:

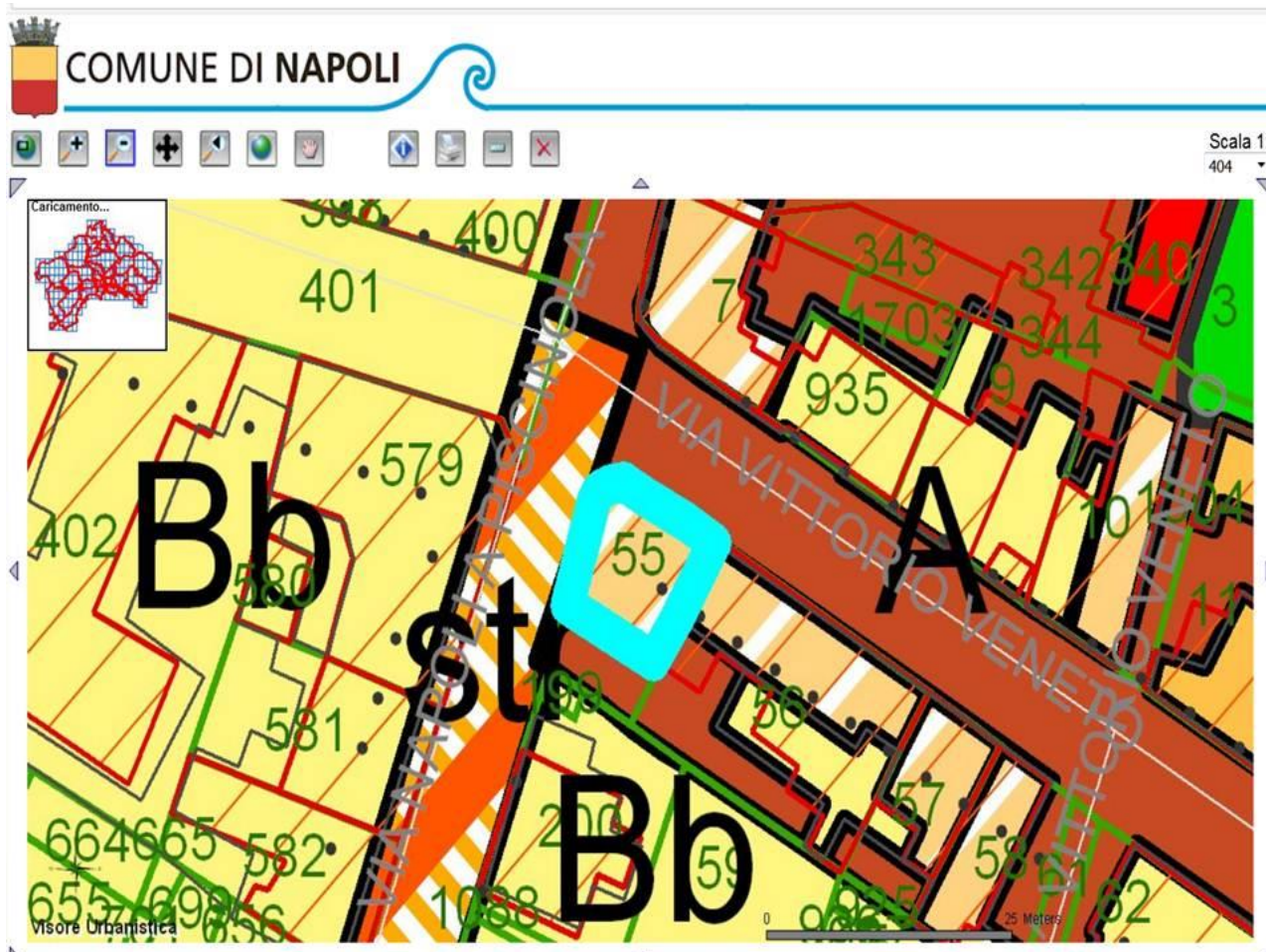
Non si è reperita, nelle cartelle edilizie comunali, alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto.



Previsione dello strumento urbanistico comunale:

L'**immobile B** urbanisticamente ricade:

nel perimetro della **zona A – Insediamenti di interesse storico-** del PRG del Comune di Napoli – art.26 variante per il centro storico, ovvero rientra nella disciplina del centro storico di cui alla tav.7 della Variante al PRG (Fig.3 e 4) ed è disciplinato dall'art.92 delle Norme tecniche d'Attuazione – Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco



Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione della variante vigente del P.R.G. è raccolto nell'**Allegato n. 16**).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Napoli, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona vincolata, né paesaggisticamente, né idrogeologicamente e né geomorfologicamente,

Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004,;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, non nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13** di cui all'**Allegato n. 17**);

- ## VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE



Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari.

La planimetria catastale attuale dell'immobile identificato al sub 1 risulta conforme allo stato reale dei luoghi per quanto già esposto in precedenza.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", ai sensi del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca di costruzione, per cui il cespite risulta regolare.

Risultano titoli autorizzativi rilasciati dagli Enti preposti per le variazioni riscontrate in atti.

Il sottoscritto estraeva copia dei titoli autorizzativi con cui sono state effettuate modifiche nell'immobile pignorato, raccolti all' **Allegato n. 14)** e all' **Allegato n. 15).**

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra la planimetria catastale del sub 1 in atti, di cui all' **Allegato n. 11)** e quella attuale, di cui all' **Allegato n. 12)**, **non sono emerse** difformità, da regolarizzare.

Vi sono costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

I costi da sostenere da parte del futuro acquirente del bene possono essere così riassunti:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	3.500,00
<b>Totale</b>	€	<b>3.500,00</b>

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	150,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	150,00
<b>Totale arrotondato</b>	€	<b>300,00</b>

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**

### **QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato è nel possesso giuridico e materiale del custode nominato, .....

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, ....., eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **14.04.2023**, e in tale data fu possibile accedere agli immobili pignorati per la presenza del sig. ...., conduttore del locale commerciale adibito a bar, che consentiva agli ausiliari libero accesso agli immobili pignorati.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'**Allegato n. 3)**.

Alla data del detto sopralluogo, il bene, adibito ad uso commerciale/terziario, risultava locato ed in esercizio per l'attività a cui esso è destinato (bar), arredato per uso commerciale; il bene risultava ristrutturato per l'uso a cui era adibito, completo di pavimentazione e di impianti, con finiture di buon livello, munito di tutte le utenze e in buone condizioni generali di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Il sottoscritto ha verificato che presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate risultano, alla data odierna, atti privati di locazione inerenti all'immobile in oggetto.

Il contratto di locazione in capo al sig. **CUOZZO NATALE** è raccolto all'**Allegato n. 23)**.

### **CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 6.120,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 510,00** ciascuna.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'**Allegato n. 21)** e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 22)** oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

### **Assegnazione della casa coniugale:**

Non vi è decreto di assegnazione della casa coniugale.

### **Regime patrimoniale del/i debitore/i:**

Il sottoscritto specifica, anche in tal caso, che i beni staggiti, ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile, non rientrano negli effetti della comunione del matrimonio ma risultano essere beni personali del soggetti esecutati, essendo essi pervenuti agli stessi per effetto di successione ereditaria.

### **QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, dagli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- o **Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- o **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- o **Non e' gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive o formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Non rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientra** nel comprensorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Paludi di Napoli e Volla
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul bene, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non sussistono atti impositivi di servitù del bene pignorato.

Non esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3).**

Non esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.500,00**.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 3.800,00**

**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all' **Allegato n. 19)**.

**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

Non esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**.

ad oggi non vi sono delibere aventi ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria allo stabile;

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, ecc..) è di natura privata.

Non esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non vi sono servitù attive e/o passive a favore di terzi

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona centrale del Comune di Napoli e precisamente nel quartiere PISCINOLA-MARIANELLA.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

### Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

#### **SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima  $\leq$  a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima  $\geq$  mt 2,40;

#### **SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI**

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

**Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.**

#### **SUPERFICI DI ORNAMENTO**

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:



- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

Le superfici corrispondenti al soppalco sul corridoio non vengono computate nel prezzo di stima, in quanto realizzate in assenza di legittimo titolo autorizzativo, come quelle relative al terrazzo in uso.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **84,16 mq**

**Locale ad uso commerciale-terziario** S.c. **84,00 mq (arrotondato)**

**Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:**

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Sala lavorazioni	42.00			
2	Deposito	35.00		1,05	
	<b>Totali</b>	<b>77.74</b>		<b>1.05</b>	<b>10.75</b>

**Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:**

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	77,74	100%	77,74	77,74
b)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	1,05	100%	1,05	1,05
	<b>Sommano A)</b>	78,79		78,79	78,79
c)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	10,75	50%	5,37	5,37
	<b>Totale</b>	89,54		84,16	<b>84,16</b>

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene



## **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

### Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

### Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicenza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

### Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*

- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

#### Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

## Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (Luglio 2023)

N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	Studio Musella	Via Vittorio Veneto	SUBURBANA	COMMERCIALE	1940	Abitabile	80	110.000,00	1375,00 €/mq
	EK-95492274								
2	INSERZIONISTA PRIVATO	Via G. Antonio Campano	SUBURBANA	COMMERCIALE	1900	Abitabile	30	30.000,00	1000,00 €/mq
	EK-103946559								
3	Studio Musella	Piazza Marianella	SUBURBANA	COMMERCIALE	1950	Abitabile	30	29.000,00	966,67 €/mq
	EK-101815773								
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA								1113,89 €/mq	

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.113,89 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 21)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	<b>PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE</b>	SUBURBANA	COMMERCIALE	ABITAZIONI CIVILI		<b>1525,00 €/mq</b>

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 22)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	<b>PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>BORSINO IMMOBILIARE</b>	SUBURBANA	COMMERCIALE	ABITAZIONI CIVILI		<b>1631,00 €/mq</b>

L'extrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1423,30 €/mq**.

Si specifica che l'immobile staggito, sebbene catastalmente risulti classificato come A/3, alla data del sopralluogo, risultava avere caratteristiche tipiche di comuni abitazioni civili.

### **Valore unitario reale di mercato**

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

### **1)**

<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI</b>			
K 1	ZONA RESIDENZIALI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	1,10
		<b>PERIFERICA</b>	<b>0,90</b>
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		<b>BUONO</b>	<b>1,10</b>
		MEDIO	1,00
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ALTO	0,90

### **2)**

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI</b>			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,20
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		<b>OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO</b>	<b>0,85</b>

K 5	TAGLIO COMMERCIALE	SUP. INFERIORE o = 45 mq	1,40
		<b>COMPRESO TRA 45 e 100 mq</b>	<b>1,30</b>
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

### 3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		<b>2</b>	<b>0,95</b>
		3	0,90
		4 ED OLTRE	0,85
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		<b>MEDIA</b>	<b>1,00</b>
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		<b>OLTRE 50 ANNI</b>	<b>0,90</b>
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		<b>DISCRETO</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>1,00</b>

### 4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80

K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		<b>TERRA - RIALZATO</b>	<b>0,85</b>
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		<b>BUONE</b>	<b>0,90</b>
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	<b>AUTONOMO</b>	<b>1,20</b>
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	PRESENTI	1,10
		<b>ASSENTI</b>	<b>0,90</b>
K 21	FUNZIONALITA'	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		SCADENTE	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 = \text{KG pari a } 0,9372$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1423,30 x 0,9372 = **1333,92 €/mq** circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 84,00 mq \* 1333,92 €/mq = **€ 112.049,28**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del sistema della capitalizzazione dei redditi.

## **1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$   
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

### **DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, solitamente sono calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%;

### **DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 4,0%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

### **Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile**

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,00%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : - 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,00%

Qualità ambiente esterno: + 0,05%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,00%

Quota rispetto al piano stradale : - 0,05%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : + 0,00%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,05%

Grado di finiture interne: - 0,10%

Età dell'immobile: + 0,20%

#### **Valore finale del saggio di capitalizzazione**

$$r = 4 - 0,00 - 0,10 - 0,00 + 0,05 + 0,00 - 0,05 + 0,00 - 0,05 - 0,10 + 0,20 = 3,95 \%$$

### **DETERMINAZIONE RIt**

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 21)** al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 510,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 510,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 510,00 al mese x 12 = € 6.120,00 (RtI)

Calcolo Bf = RtI – spese: Bf = 6.120,00 – 20% = € 4.896,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 4.896,00 / 0,0395 = **€ 123.949,37**

**(diconsi euro CENTOVENTITREMILANOVECENTOQUARANTANOVE/37)**

### **VALORE DEL BENE:**

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 112.049,28**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 123.949,37**



**$\frac{1}{2}$  (€ 112.049,28 + € 123.949,37)**  
**€ 117.999,32 (euro CENTODICIASSETEMILANOVECENTONOVANTANOVE/32)**

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.500,00**.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 3.800,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

**€ 117.999,32 - € 3.800,00 = € 114.119,32**

**€ 114.119,32**

Considerata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

**€ 102.707,39**

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 103.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**

Vi è quota indivisa da suddividere per il cespite pignorato.

La quota pari ad 1/3 del valore del cespite pignorato è pari a **€ 34.333,33**

Il sottoscritto dichiara che per la conformazione dell'immobile, per lo stato dei luoghi rilevato e per tutto quanto sopra descritto, il bene in oggetto non è comodamente divisibile.

**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

Le risultanze circa il regime patrimoniale del soggetto pignorato vengono raccolte nel certificato di stato civile di cui all'**Allegato n. 24-25**).

## **BIBLIOGRAFIA:**

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- ***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani***, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

## **II) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto ....., ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 11.08.2023.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.

## **ALLEGATI:**

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Rinuncia all'eredità 1978;
- 5) Titolo di provenienza – successione;
- 6) Titolo di provenienza – accettazione tacita di eredità;
- 7) Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dello stabile;
- 8) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 9) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 10) Visura catastale storica SUB 1;
- 11) Planimetria catastale originarie SUB 1;
- 12) Elaborato grafico attuale dell'immobile SUB 1;
- 13) Rilievi fotografici immobili pignorati (esterni ed interni);
- 14) C.I.L.A. – titolo autorizzativo;
- 15) C.I.L.A. – Elaborati grafici;
- 16) Stralcio PRG Comune di Napoli;
- 17) PRG – tavola vincoli paesaggistici;
- 18) PRG – Tavola vincoli archeologici;
- 19) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 20) Analisi comparata avvisi di vendita immobiliare;
- 21) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 22) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 23) Contratto di locazione;
- 24) Estratto di matrimonio .....;
- 25) Estratto di matrimonio .....;
- 26) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.