
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. GABRIELE MONTEFUSCO

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 440/2024

PROMOSSO DA

FIB S.P.A.

CONTRO



L'ESPERTO STIMATORE

LOTTO 3 - quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

1. **Immobile ad uso speciale di un'attività commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo ■■■■■ piano Terra e 1°, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella 756**, ■■■■■ Cat. D/8 , intestato a ■■■■■, con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà**
2. **Immobile ad uso commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo ■■■■■, piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella ■■■■■** Cat. C/1, intestato a ■■■■■ con sede in Casavatore, Napoli.
3. **Immobile ad uso Ufficio** sito in Napoli, Caserta al Bravo ■■■■■, piano Primo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, ■■■■■** Cat. A/10, intestato a ■■■■■ con sede in Casavatore, Napoli
4. **Immobile ad uso commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo ■■■■■ piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella ■■■■■** Cat. C/1, intestato ■■■■■ con sede in Casavatore, Napoli.

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà in titolarità dell'esecutata, ■■■■■



Gli immobili staggiti si trovano nel Comune di Napoli, nel quartiere di San Pietro a Patierno, quartiere suburbano situato nella zona nord-orientale della città. Inserito nella municipalità 7 con Miano e Secondigliano Questo quartiere, pur essendo uno dei più estesi di Napoli, presenta una densità abitativa inferiore rispetto ad altre aree urbane, in quanto una parte significativa del suo territorio è occupata da infrastrutture strategiche, come l'Aeroporto di Capodichino, l'aeroporto militare e diverse strutture della NATO.

San Pietro a Patierno confina con quartieri e comuni limitrofi: a ovest con Secondigliano e San Carlo all'Arena, a sud con Poggioreale, mentre a est e a nord si estende fino al Comune di Casoria e a nord-ovest confina con Casavatore.

Dal punto di vista urbanistico, il quartiere è caratterizzato da una pluralità di destinazioni d'uso, che spaziano dal residenziale al commerciale, fino ad arrivare al terziario e produttivo.

Per quanto riguarda la viabilità e i collegamenti, San Pietro a Patierno è ben servito da linee di trasporto pubblico su gomma, che lo connettono con gli altri quartieri della città. Inoltre, la presenza del raccordo con l'Asse Mediano (SP1) facilita gli spostamenti verso le principali arterie stradali della regione, rendendo il quartiere facilmente accessibile sia per i residenti che per le attività commerciali presenti sul territorio.



Le unità staggate, oggetto del presente Lotto 3, sorgono all'interno di una superficie occupata da manufatti di edilizia privata dediti ad attività commerciali e del terziario.

Il procuratore dell'esecutato, contattato informalmente, comunica che per i fabbricati nei quali è compreso il compendio pignorato non risulta in essere alcuna amministrazione condominiale.



Immagine satellitare ed individuazione dei sub costituenti il Lotto 3 (Google Earth)



Immagine satellitare ed individuazione dell'accesso all'area sulla quale insiste il compendio staggitto (Google Earth)



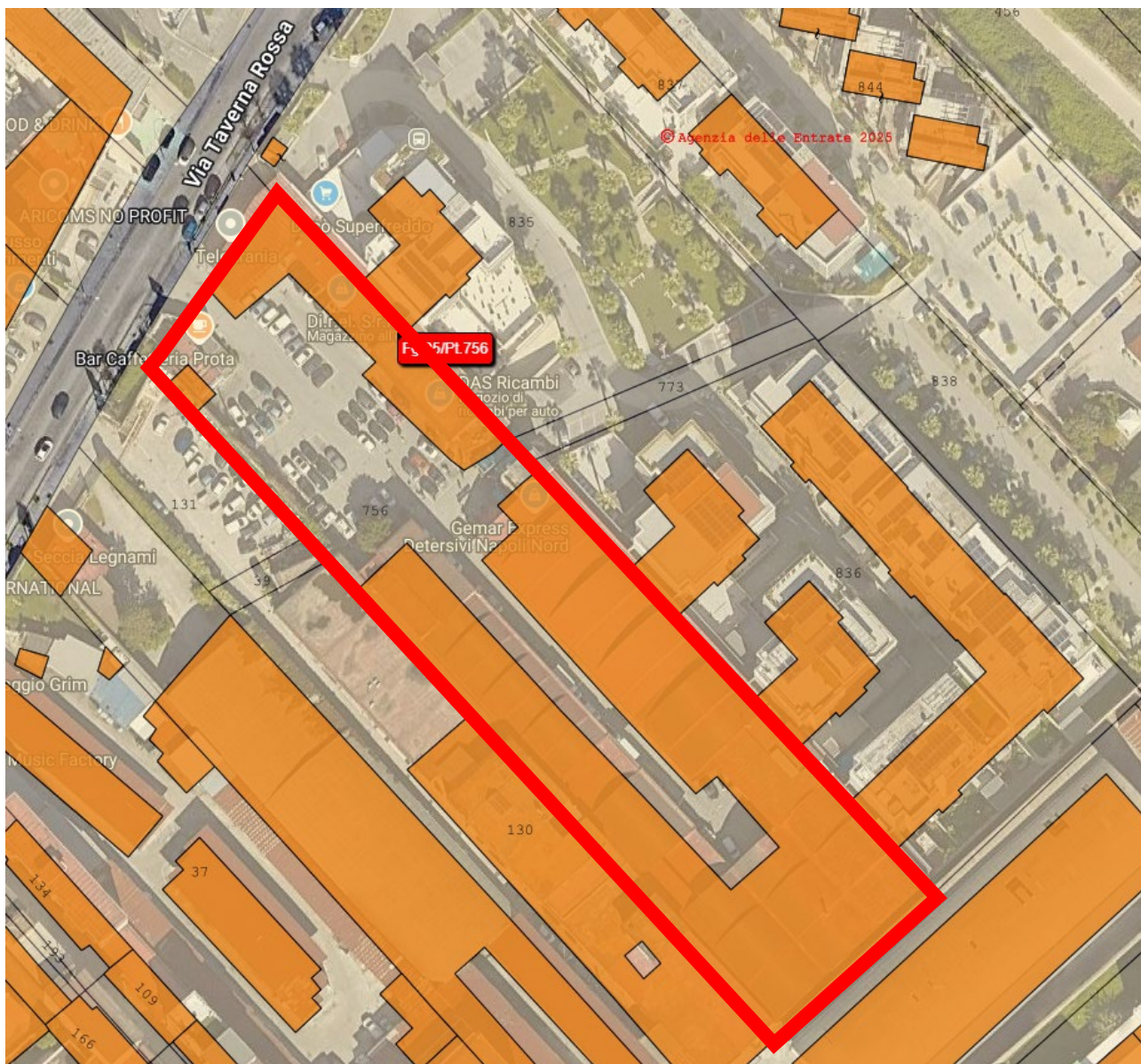
Particolare del fronte del fabbricato si individuano gli immobili staggiti oggetto del presente Lotto 3

Dal cancello di ingresso posizionato sulla pubblica via al civico 192 si accede ad un 'area comune, destinata a parcheggio, percorrendo detta area, alla destra, si pongono gli Edifici ospitanti gli immobili del presente lotto.

I fabbricati ricadono sulla più ampia consistenza della particella 756 del foglio 25 del Catasto Terreni.

(All. 28 - Estratto di mappa part 756 foglio 25)

Si allega di seguito l'ortofoto:



Ortofoto foglio 25 particella 756

Si procede alla descrizione dei singoli beni componenti il Lotto 3.

SUB 22

L'immobile identificato catastalmente come subalterno 22, oggetto della presente procedura esecutiva, è classificato catastalmente come categoria D/8 – fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli:

- Al piano terra si estende un'ampia superficie con copertura a volta e vetrate alte continue, comprensiva di un soppalco accessibile tramite scala metallica. Lo stesso piano terra comprende due vani adibiti a servizi igienici, un disimpegno, un vano deposito e un vano

ufficio. Si precisa che il vano ufficio, mediante un varco , è in comunicazione con il sub 24 quest'ultimo è oggetto di detta procedura nonché del presente Lotto 3.

- Al primo piano, raggiungibile tramite una seconda scala metallica che si pone alla destra dell'ingresso, si sviluppa l'area destinata ad uffici. Questa porzione comprende quattro vani utilizzati come uffici, tre servizi igienici e un locale ripostiglio. Si precisa che all'attualità, l'immobile risulta frazionato di fatto, infatti i vani Ufficio 3 e 4 sono locati alla [REDACTED] [REDACTED] l'accesso a detti locali avviene dalle rampe di scale che hanno accesso dal cortile comune.

(All. 39 - Contratto di Locazione [REDACTED])

Si rileva per il piano terra un'altezza variabile in base agli ambienti:

1. Copertura a volta Hmax 7,78 (al soppalco H 3,30 metri),
2. soppalco Hmax 3,00 metri,
3. vani WC. H 2,48 metri,
4. Deposito H 3,70 metri,
5. vano Ufficio H 2,67 metri al controsoffitto

Per Piano Primo destinato agli Uffici si rileva per

1. vani Ufficio 1 e 2 e WC 3 un'altezza di H. 2,85
2. Vani Ufficio 3 e 4 e WC 4 e 5 un'altezza H 2,50 al controsoffitto

L'immobile nel suo complesso è in discrete condizioni di conservazione

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda

x impianto elettrico di tipo fuori traccia;

(All. 1 - Verbale di primo accesso)

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con cortile comune a Nord Ovest il piano terra con Immobile Sub [REDACTED], il piano 1° con sub [REDACTED] ad Ovest con Cortile Comune.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

Vano 1	382,00
Soppalco	292,21
Disimpegno	14,28
Deposito	17,90
Ufficio	20,66
Antibagno	1,79
WC 1	1,71
WC 2	1,87
Ufficio 1	28,50
Ufficio 2	24,33
Ufficio 3	20,11
Ufficio 4	23,38
Disimpegno 1	8,32
Disimpegno 2	2,71
WC 3	2,99
WC 4	2,23
WC 5	2,32
Ripostiglio	1,58
superficie netta mq	848,89

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

*Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le*

pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Pertanto:

Immobile Via Caserta Al Bravo n. 192- piano Terra e Primo				
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 22, cat.D/8.				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE UTILE (mq)		SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
			<i>coefficiente</i>	<i>(So)</i>
vani principali Piano Terra		508,00	1,00	467,00
Soppalco		292,21	0,80	233,77
vani principali Piano Primo		131,26	1,00	131,26
				832,03
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				832,00

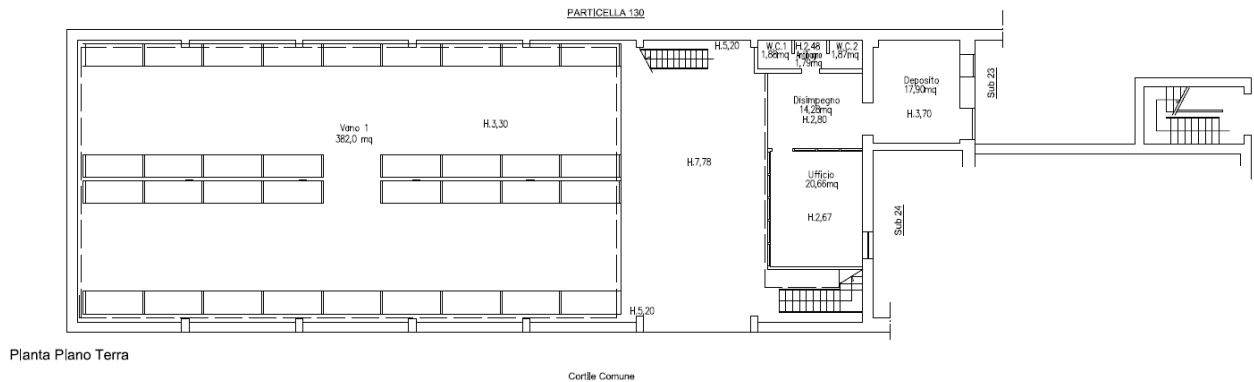
In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico e idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

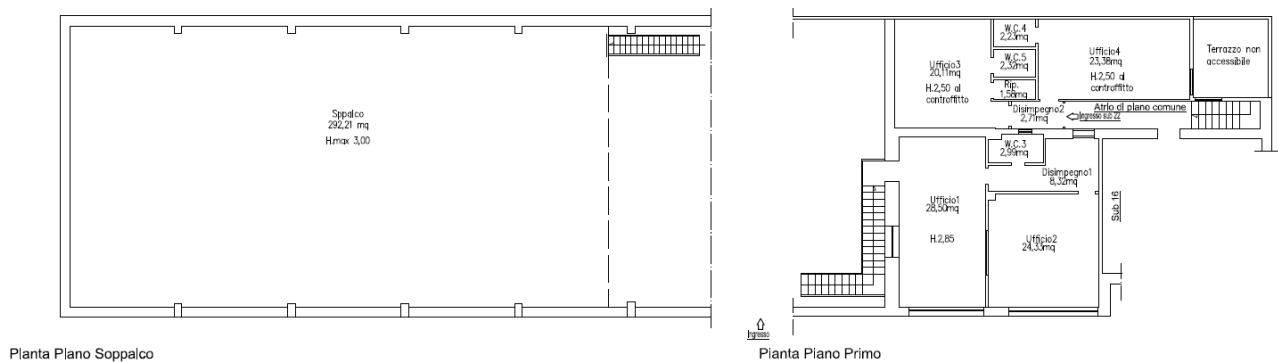
Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura

(All. 18 -Rilievo Stato attuale sub 22; All. 46 - Documentazione Fotografica)

COMUNE DI NAPOLI;
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 22



Rilievo stato dei luoghi Piano Terra



Rilievo stato dei luoghi Piano Soppalco e piano Primo

Piano Terra



Vista dell'ingresso dal cortilr comune



Vano 1



Soppalco



Deposito



WC 1



Ufficio posto al piano terra

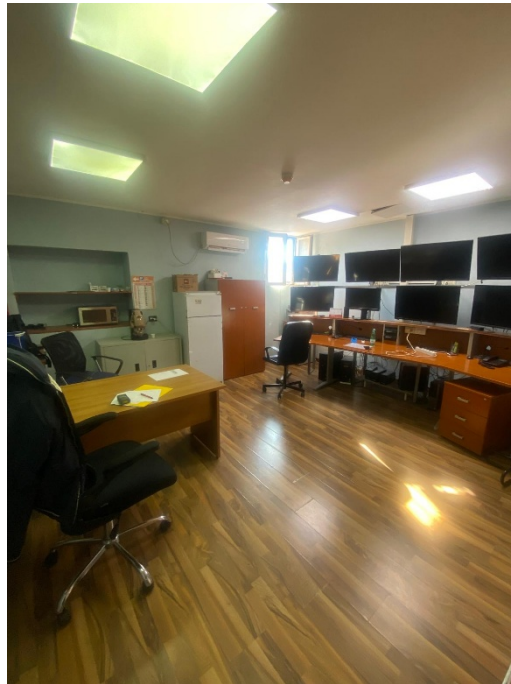
Piano Primo



Vano Ufficio 1



Vano Ufficio 2



Vano Ufficio 3



WC 4



Vano Ripostiglio



Vano Ufficio 4

SUB 24

L'immobile individuato catastalmente come sub 24, oggetto di detta procedura, si pone al piano terra, trattasi di locale catastalmente C/1 – Negozi e botteghe.

L'immobile, in buone condizioni di manutenzione, è costituito da un unico vano, manca di servizio igienico, è dotato di impianto elettrico.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,10 al controsoffitto.

Si precisa che l'immobile all'attualità è comunicante con l'immobile sub ■■■ oggetto di detta procedura e del presente Lotto 3.

(All. 1 - Verbale di primo accesso)

Confini

L'immobile staggito confina a Nord con Sub 15, a Nord-Est con Cortile Comune a Sud con sub 22.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, la superficie calpestabile dell'unico ambiente che compone l'immobile è la seguente:

SUPERFICIE UTILE: 30,79 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE :

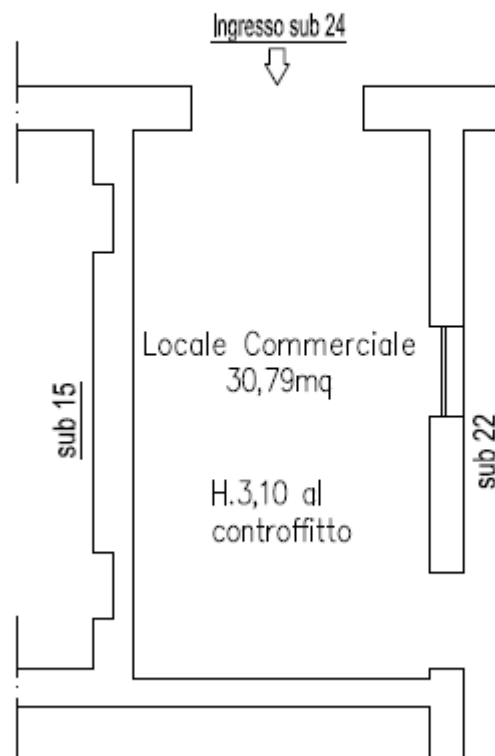
Immobile Via Caserta Al Bravo n. 192- piano Terra				
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 24, cat.C/1.				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE UTILE (mq)		SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
			coefficiente	(So)
vano principali		508,00	1,00	34,30
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				34,00

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico e idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura
(All. 19 - Rilievo Stato attuale sub 24; All. 46 - Documentazione fotografica)

Cortile Comune



Rilievo stato dei luoghi



Si individua l'accesso al sub 24



Si individua la porta che comunica con il sub 22



Vista verso l'ingresso

SUB 16

L'unità, attualmente, è utilizzato come ufficio conformemente alla categoria catastale. L'immobile de quo si pone al piano primo al quale si accede dal corpo scale comuni che hanno accesso dal cortile. L'immobile compone di 3 vani, un vano WC, disimpegno e balcone. Si precisa che i vani 1e 2 sono dotati di balcone, diversamente il vano 3 di finestra. Altresì si precisa, che all'atto del sopralluogo si è rilevato che il vano WC originariamente era dotato di finestra che allo stato attuale risulta chiusa.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 2,89

L'immobile è in buone condizioni di conservazione

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda

x impianto elettrico di tipo sotto traccia;

(All. 1 - Verbale di primo accesso)

Confini

L'immobile staggito confina a Nord e ad Est con Cortile Comune, a Ovest con atrio di piano comune e ad Est con immobile sub 22.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

Vano 1		15,68
Vano 2		7,96
Vano 3		6,29
Disimpegno		6,30
WC		2,99
superficie netta	mq	39,22
	Balconi	9,40
	superficie esterna mq	9,40

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

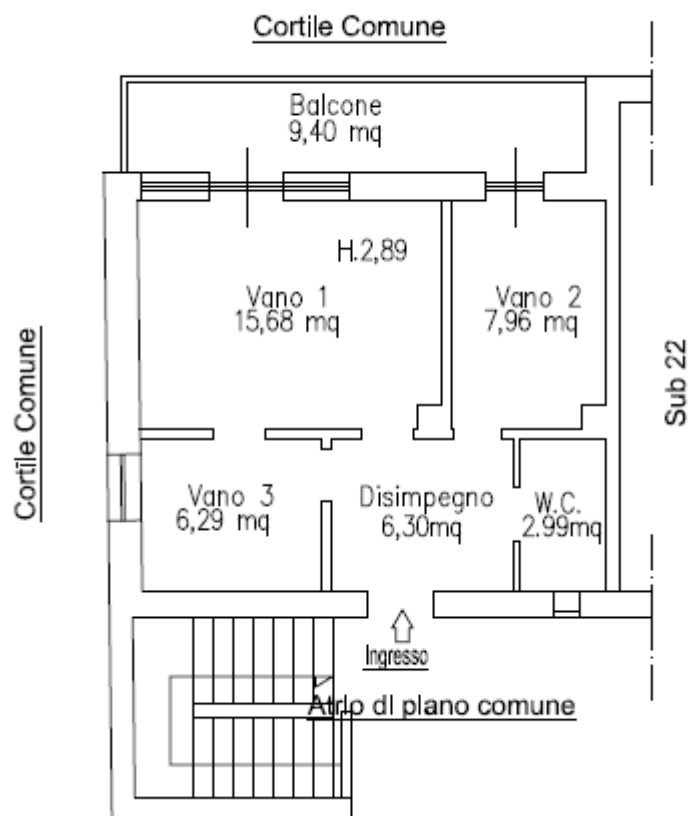
Pertanto:

Immobile Via Caserta Al Bravo n. 192- piano Primo			
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 16, cat. A/10.			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			
	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	(So)
vani principali	196,11	1,00	47,84
Balcone	9,40	0,25	2,35
			50,19
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			50,00

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico e idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura
(All. 17 - Rilievo Stato attuale sub 16; All. 46 - Documentazione fotografica)



Rilievo stato dei luogh



Vista dell'ingresso alle scale comuni dal cortile



Vista dell'ingresso dall'atrio di piano comune



Vano 1



Vano 2



Vano 3



Vano WC

SUB 23

L'unità, catastalmente C/1- Negozi e botteghe, si pone al piano terra con accesso dal cortile comune. L'immobile si compone di 1 vano, un vano WC e un vano ripostiglio. L'immobile è privo di finestre, l'aerazione naturale avviene solo dalla porta di ingresso.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,90.

Nel vano W.C. e nel Ripostiglio si è rilevata un'altezza di metri 2,25.

L'immobile è in mediocri condizioni di conservazione

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda

x impianto elettrico di tipo fuori traccia;

(All. I - Verbale di primo accesso)

Confini

L'immobile staggito confina a Nord con Corte Comune, a Est con immobile sub ■ e Sud-Est con immobile sub ■

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

Vano 1	30,79
WC	5,42
Ripostiglio	3,02
superficie netta mq	39,23

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

*Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).*

Pertanto:

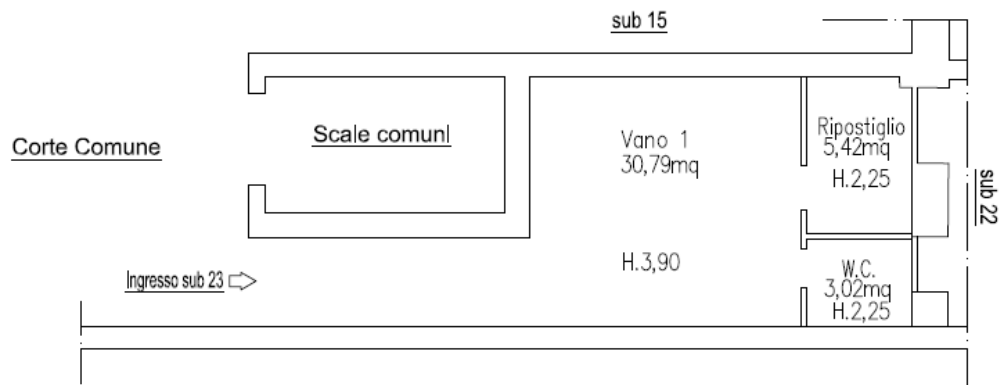
Immobile Via Caserta Al Bravo n. 192- piano Terra			
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 23, cat.C/1.			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			
	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	45,22	1,00	45,22
			45,22
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			45,00

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico e idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in **€ 1.500,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad **€ 300,00**.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura

(All. 20 - Rilievo Stato attuale sub 23; All. 46 - Documentazione fotografica)



Rilievo stato dei luoghi



Individuazione dell'ingresso dalla corte comune



Vano 1



Vano WC



Vano Ripostiglio

Quesito n.3

Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Gli Immobili di cui al presente Lotto 3 insistono nel mappale terreni al foglio 25 particella 756:



Estratto di Mappa

(All. 27 - SPI Foglio 1 Particella 756 Sub. 14 STORICA)

Nello specifico:

SUB 22

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.Illa	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
SPI	1	756	■	D/8			€ 6.002,32	VIA CASERTA AL BRAVO n. 192 Piano T-1

in ditta:

■ per l'intera quota di proprietà.

Dall'analisi della visura storica emerge che l'immobile era censito come Subalterno 14 a partire dal 22 dicembre 2005, data in cui venne registrata una variazione per fusione, divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (pratica catastale n. NA0818083). In quella fase, l'unità risultava già classificata nella categoria D/8 – fabbricati a destinazione speciale commerciale.

Successivamente, con la pratica n. NA0148907 del 22 aprile 2024, venne dichiarato un ampliamento e l'unità immobiliare assume il Subalterno 21, mantenendo la categoria D/8. Infine, in data 3 maggio 2024, è stato attribuito l'attuale Subalterno 22 in esito a una variazione per divisione e cambio di destinazione d'uso, presentata con pratica n. NA0156823 mantenendo la categoria D/8.

Si precisa l'attuale subalterno 22 fa parte di un più ampio compendio immobiliare originariamente identificato con i seguenti dati:

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 40 ;

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 41 ;

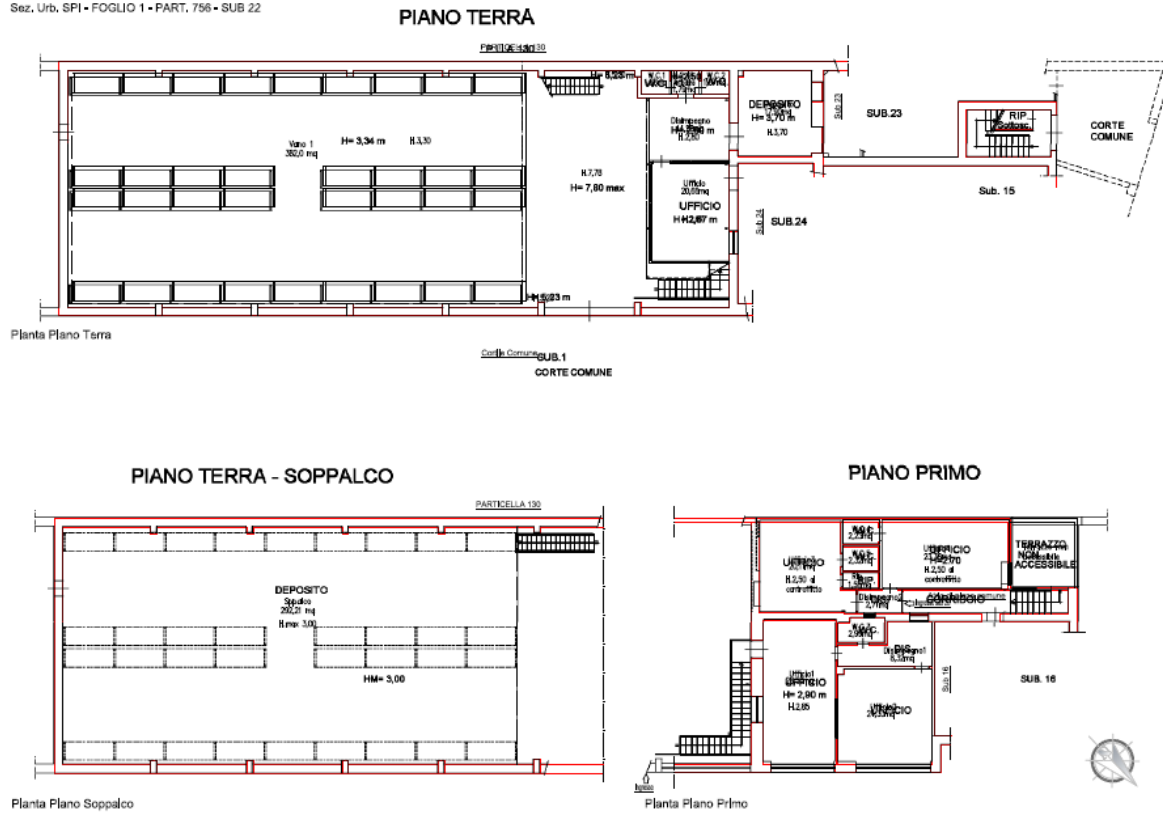
Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 132

all'attualità soppressi.

(All. 5 - Visura Storica SPI Foglio 1 Particella 756 Sub. 22 D_8)

Per quanto attiene alla corrispondenza tra la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 30.04.2024, si allega la sovrapposizione delle rispettive piante, dalla quale non emergono differenze sostanziali.

(All. 24 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale_ Catastale Sub 22).



Sovrapposizione grafico catastale e rilievo stato attuale

Per l'analisi della legittimità urbanistica, le eventuali difformità riscontrate e la quantificazione dei costi si rimanda al competente quesito 6.

SUB 24

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.lla	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
SPI	1	756	■	C/1		29 m ²	Euro 735,38	VIA CASERTA AL BRAVO n. 192 Piano T

in ditta:

████████████████████ per l'intera quota di proprietà.

Dall'analisi della visura storica emerge che L'immobile era originariamente censito come Subalterno 14, con categoria catastale D/8, a partire dal 22 dicembre 2005. In tale data fu registrata una variazione per fusione, divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con pratica n. NA0818083.

Nel 2024, con pratica n. NA0148907 del 22 aprile, viene dichiarato un ampliamento dell'unità immobiliare, che assume temporaneamente la nuova identificazione come Subalterno 21, mantenendo la categoria D/8.

Infine, in data 3 maggio 2024, con pratica n. NA0156823 con variazione divisione e cambio di destinazione d'uso, l'immobile assume l'attuale Subalterno 24, categoria C/1 – negozio e bottega.

Si precisa l'attuale subalterno 24 fa parte di un più ampio compendio immobiliare originariamente identificato con i seguenti dati:

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 40 ;

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 41 ;

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 132

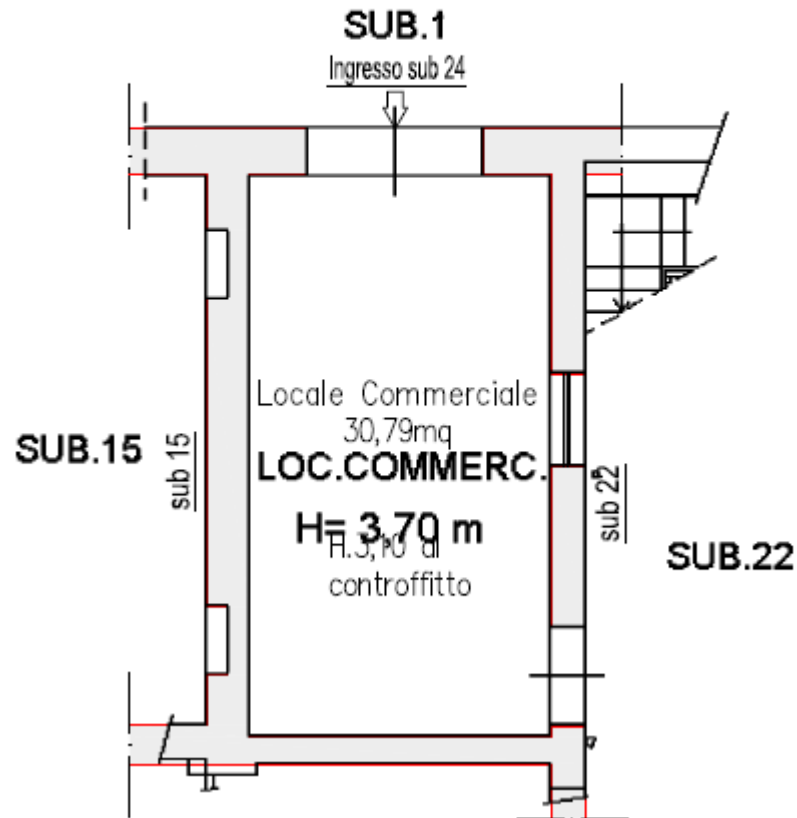
all'attualità soppressi.

(All. 6 - Visura Storica SPI Foglio 1 Particella 756 Sub. 24 C_1)

Per quanto attiene alla corrispondenza tra la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 30.04.2024, si allega la sovrapposizione delle rispettive piante, dalla quale non emergono differenze.

(All. 25 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale_ Catastale Sub 24).

PIANO TERRA



Sovrapposizione Stato dei Luoghi Planimetria Catastale

Per l'analisi della legittimità urbanistica, le eventuali difformità riscontrate e la quantificazione dei costi si rimanda al competente quesito 6.

SUB 16

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.III	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
SPI	1	756	■	A/10		3,5 vani	Euro 885,72	VIA CASERTA AL BRAVO n. 192 Piano 1

in ditta:

■ per l'intera quota di proprietà.

L'origine catastale del Subalterno 16 risale al 22 dicembre 2005, data in cui l'immobile venne riorganizzato a seguito di una variazione che coinvolse divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, come da pratica n. NA0818083. In tale sede venne già attribuita la destinazione A/10.

Si precisa che l'attuale subalterno 16 fa parte di un più ampio compendio immobiliare originariamente identificato con i seguenti dati:

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 40 ;

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 41 ;

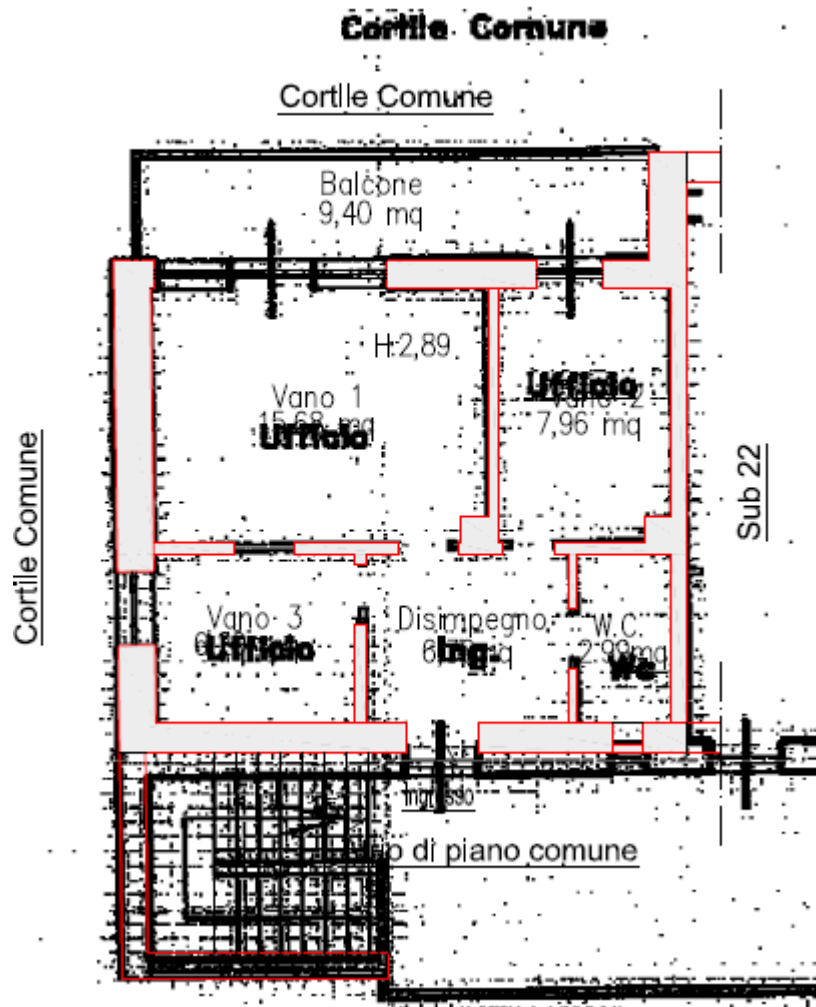
Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 132

all'attualità soppressi.

All. 25 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale_ Catastale Sub 24

Per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica risultante dalla planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 22 dicembre 2005, si allega apposita sovrapposizione delle relative piante. Da tale confronto emergono alcune discrepanze, riconducibili verosimilmente alla natura approssimativa del disegno catastale originario, più che a modifiche sostanziali dell'immobile.

(All. 25 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale_ Catastale Sub 24).



Per l'analisi della legittimità urbanistica, le eventuali difformità riscontrate e la quantificazione dei costi si rimanda al competente quesito 6.

SUB 23

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.IIa	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
SPI	1	756	23	C/1		36 m ²	Euro 912,89	VIA CASERTA AL BRAVO n. 192 Piano T

in ditta:

 per l'intera quota di proprietà.

Con la variazione catastale risalente al 22 dicembre 2005, formalizzata con la pratica n. NA0818083 - fusione, divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni - l'immobile de quo era parte integrante del Subalterno 14, accatastato in categoria D/8 – fabbricati per speciali esigenze commerciali.

Con Variazione del 22 aprile 2024, con pratica n. NA0148907, viene dichiarato un ampliamento, e l'unità immobiliare assume temporaneamente la nuova identificazione come Subalterno 21, mantenendo la categoria D/8-

Successivamente, con pratica n. NA0156823 del 30 aprile 2024, è stata operata una divisione dell'ex Subalterno 21 e un contestuale cambio di destinazione d'uso, che ha dato origine a più unità autonome, tra cui l'attuale Subalterno 23, oggi censito in categoria C/1 – negozio e bottega

Si precisa l'attuale subalterno 23 fa parte di un più ampio compendio immobiliare originariamente identificato con i seguenti dati:

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 40 ;

Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 41 ;

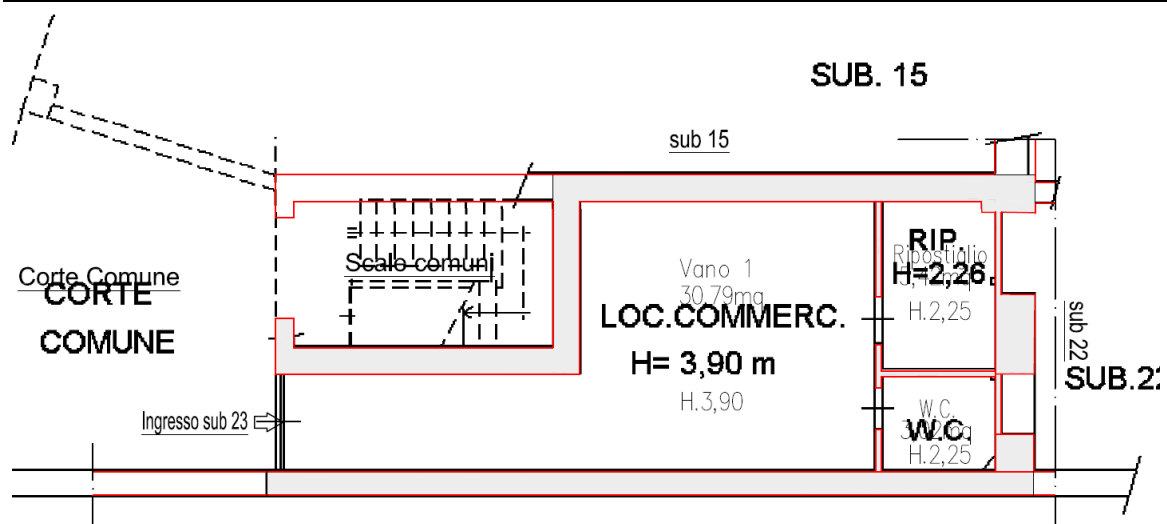
Sez. urb. SPI Foglio 1 Particella 132

all'attualità soppressi.

(All. 6 - Visura Storica SPI Foglio 1 Particella 756 Sub. 24 C_1)

Per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica risultante dalla planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 30.04.2024, si allega apposita sovrapposizione delle relative piante. Da tale confronto non emergono differenze.

(All. 25 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale _ Catastale Sub 24).



Sovrapposizione grafico Catastale_ Rilievo stato attuale

Per l'analisi della legittimità urbanistica, le eventuali difformità riscontrate e la quantificazione dei costi si rimanda al competente quesito 6.

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 3 – quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili :

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 22, cat.D/8.

Piena ed intera proprietà di immobile a destinazione commerciale (cat. D/8), ubicato in Napoli alla via Caserta Al Bravo 192 si sviluppa su due livelli:

- Al piano terra si estende un'ampia superficie con copertura a volta e vetrate alte continue, comprensiva di un soppalco accessibile tramite scala metallica. Lo stesso piano terra comprende due vani adibiti a servizi igienici, un disimpegno, un vano deposito e un vano ufficio.
- Al primo piano si sviluppa l'area destinata ad uffici. Questa porzione comprende quattro vani utilizzati come uffici, tre servizi igienici e un locale ripostiglio.

L'immobile nel suo complesso è in discrete condizioni di conservazione

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con cortile comune a Nord Ovest il piano terra con Immobile Sub 24, il piano 1° con sub 16 ad Ovest con Cortile Comune.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella 756, sub 22 (ex sub 14); Il più ampio compendio del quale il sub 22 è parte, è oggetto Licenza Edilizia n. 135/1960; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale originaria, in ordine alla presenza di volumetrie in sopraelevazione e di un soppalco non rappresentati nella planimetria storica del 1980.

Non risulta titolo edilizio che giustifichi l'attuale configurazione dell'immobile; non risultano istanze di condono edilizio riferite al subalterno in oggetto né ordine di demolizione;

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 24, cat.C/1

Piena ed intera proprietà di immobile commerciale (cat. C/1) ubicato in Napoli, alla via Caserta al Bravo n. 192, piano terra.

Si compone di un unico ambiente commerciale al piano terra privo di servizio igienico, accessibile dal cortile comune;

Confini

L'immobile staggito confina a Nord con Sub 15, a Nord-Est con Cortile Comune a Sud con sub 22.;

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella 756, sub 24 (derivato dal sub 14);

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, ma non risulta supportato da alcun titolo edilizio che attesti formalmente il frazionamento dell'unità originaria;

nella planimetria catastale del 1980 è riconoscibile la sagoma edilizia corrispondente al Subalterno 24, ma non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960, che avrebbero potuto comprovarne la legittimazione formale; non risultano pratiche edilizie successive (SCIA, DIA, CILA, PdC) né istanze di condono edilizio riferite alla presente unità;

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 16, cat.A/10

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso ufficio (cat. A/10) ubicato in Napoli, alla via Caserta al Bravo n. 192, piano primo.

E' composto da tre vani adibiti ad ufficio, disimpegno, un servizio igienico e balcone, distribuiti al piano primo del fabbricato con accesso dal corpo scale posizionato sul cortile comune;

Confini

L'immobile staggito confina a Nord e ad Est con Cortile Comune, a Ovest con atrio di piano comune e ad Est con immobile sub 22.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella 756, sub 16.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, ma non risulta rappresentato nella planimetria catastale del 1980, che raffigura esclusivamente le volumetrie al piano terra;

non risultano agli atti titoli edilizi né istanze di condono riferibili alla realizzazione dell'unità al piano primo.

Gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960 non sono stati reperiti, impedendo ogni riscontro sulla configurazione assentita originariamente;

Pertanto, in assenza di rappresentazione storica e di documentazione amministrativa che ne giustifichi la realizzazione, l'unità deve ritenersi priva di titolo edilizio e, di conseguenza, abusiva e all'attualità non sanabile;

Non risulta ordine di demolizione del bene;

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 23, cat.C/1

Piena ed intera proprietà di immobile commerciale (cat. C/1) ubicato in Napoli, alla via Caserta al Bravo n. 192, piano terra. E' composto da un ambiente commerciale con ingresso indipendente servizio igienico e ripostiglio, ubicato al piano terra con accesso dal cortile comune.

Confini

L'immobile staggito confina a Nord con Corte Comune, a Est con immobile sub 15 e Sud-Est con immobile sub 22.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella 756, sub 23.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, tuttavia non trova riscontro né nella planimetria catastale del 1980, né in documentazione edilizia pregressa;

nella planimetria storica del 1980, la porzione in oggetto non risulta edificata, configurandosi come area scoperta. Non sono stati rinvenuti elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960, né risultano depositati titoli edilizi (CILA, SCIA, DIA, PdC) o istanze di condono riferite al subalterno in oggetto altresì non risulta ordine di demolizione del bene.

A parere dello scrivente l'immobile, privo di titolo edilizio, deve essere considerato abusivo e all'attualità non sanabile.

LOTTO 3

Prezzo a base d'asta piena ed intera proprietà: € 530.200,00

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

██████████, sono pervenuti i beni immobili in oggetto in virtù **dell'atto di divisione** stipulato per rogito del Notaio Giuseppe Di Transo in data ██████████, repertorio n. ██████████ trascritto presso Napoli 1 il ██████████. Tale divisione ha visto come condividenti: ██████████ di Nola (NA) il 7 dicembre 1943; ██████████ il 10 agosto 1942; ██████████ il 3 maggio 1951; ██████████

In precedenza, tali beni risultavano intestati ai medesimi soggetti, i quali li avevano acquisiti in virtù di **decreto di trasferimento** emesso dal Tribunale di Napoli – 7^a Sezione Civile, Giudice Delegato dott.ssa Mariarosaria Cultrera, in data 28 marzo 1996, repertorio n. 5245, trascritto presso Napoli 1 il 6 maggio 1996 ai nn. 8540/5849.

(All. 34 - Atto di Divisione Notaio Di Transo 2006, All. 35 - Atto di Trasferimento, All. 42 - Nota di Trascrizione nn. 8540_5849 1996)

Si rileva la corrispondenza tra i registri immobiliari e catastali.

Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per gli immobili oggetto del presente Lotto 3, in riscontro alla richiesta di attestazione di destinazione urbanistica l'ente competente ha fornito un quadro normativo e urbanistico di riferimento per l'area in cui ricade il compendio.

Secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione, la particella 756 foglio 25 si trova all'interno della Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con DPRGRC n. 323 del 2004. Dal punto di vista urbanistico, gli immobili rientrano nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione, e più precisamente nella sottozona Bb, destinata all'espansione urbana recente, secondo le previsioni degli articoli 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

(All. 37 - Certificato di destinazione Urbanistica)

In riscontro all'istanza trasmessa agli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Napoli, confermano che, per il più ampio compendio immobiliare, risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 135/1960, relativa alla pratica edilizia n. 757/1959. Tuttavia, si evidenzia che detta pratica, al momento, non è stata rinvenuta e pertanto non è stato possibile reperire la relativa documentazione grafica. Si precisa che la presente procedura concerne esclusivamente una porzione degli immobili compresi nel suddetto compendio, non estendendosi quindi alla totalità degli stessi.

In assenza dei grafici allegati alla suddetta pratica, non è possibile, allo stato attuale, accertare la conformità dello stato dei luoghi al titolo edilizio rilasciato.

(All. 30 - Riscontro Licenza Edilizia)

Difficoltà e/o modifiche rispetto ai procedimenti autorizzativi

Alla luce di quanto sopra, si ribadisce che gli uffici competenti non hanno fornito i grafici allegati alla Licenza Edilizia. Tuttavia, all'interno del fascicolo reperito presso l'Ufficio Condono, relativo all'Istanza di Condono riferita a un'altra unità immobiliare (sub 5), anch'essa oggetto di pignoramento, è stata rinvenuta la planimetria catastale depositata nel 1980, in titolarità ai medesimi soggetti richiedenti la Licenza Edilizia. Tale planimetria, presumibilmente corrispondente a quella originaria, viene allegata al presente riscontro.

(All. 32 - Riscontro Ufficio Condono PG-31106 Pagina 22)

La planimetria allegata rappresenta l'intero compendio edilizio originariamente edificato sulle particelle catastali 40, 41, 132 e 133 del Foglio 1 del Comune di Napoli. Si precisa che gli immobili oggetto della presente procedura costituiscono una porzione di tale compendio.

Si evidenzia che le suddette particelle – ad eccezione della particella 133, non più reperibile nel sistema informatico catastale – sono state soppresse in data 22 dicembre 2005, a seguito della variazione catastale registrata con la pratica n. NA0818083, depositata con causale: “Divisione – Fusione – Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni”.

A seguito di tale Variazione, è stata generata la nuova Particella 756, da cui derivano, tra gli altri, i subalterni attualmente oggetto della presente procedura esecutiva.

È importante precisare che la planimetria catastale originariamente depositata nel 1980 è priva di indicazioni relative alle altezze dei fabbricati.

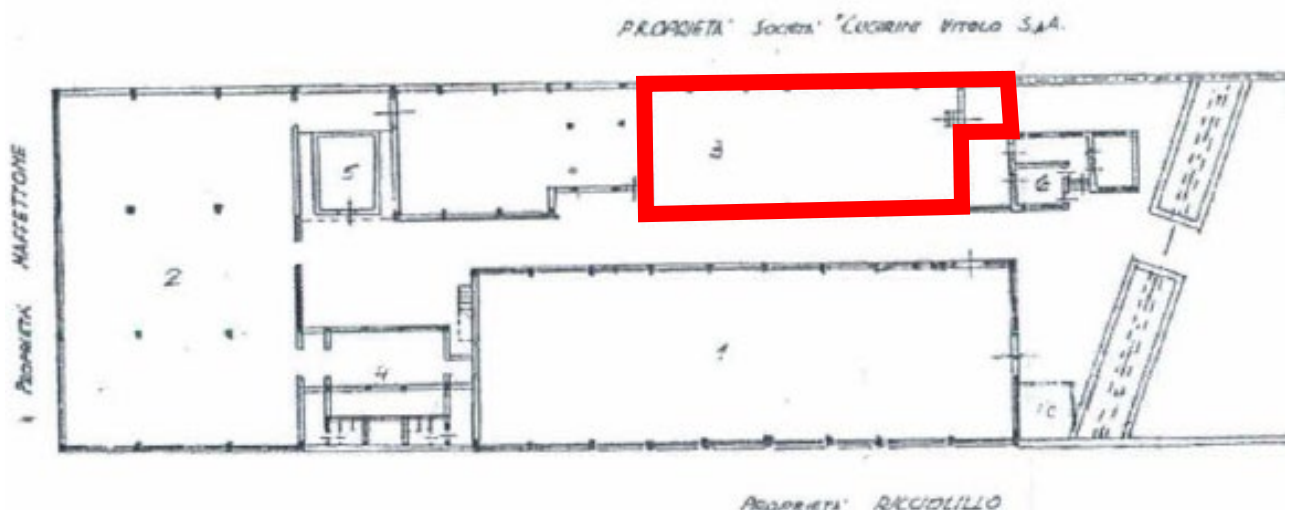
Per quanto esposto si procede alla verifica della regolarità edilizio ed urbanistico dei beni pignorati componenti il presente lotto:

SUB 22

A seguito delle verifiche condotte sullo stato dei luoghi, del confronto con la documentazione catastale storica e attuale e degli accertamenti svolti presso gli uffici competenti del Comune di Napoli, è stato possibile ricostruire una cronistoria catastale utile a comprendere l'evoluzione del Subalterno 22 sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Planimetria del 1980

È stata rinvenuta, in primo luogo, la **planimetria catastale del 1980**, che di seguito si allega, in titolarità dei soggetti richiedenti la Licenza Edilizia e presumibilmente corrispondente a quella originaria. Tale elaborato fa riferimento a un **compendio edilizio più ampio**, corrispondente alle **originarie particelle 40, 41, 132 e 133 del Foglio 1**. Si tratta di una planimetria di carattere generale priva di indicazioni altimetriche. Nella planimetria del 1980 è stata evidenziata in rosso la porzione di superficie che, sulla base del sopralluogo effettuato e dell'analisi comparativa con le planimetrie attuali acquisite, risulta corrispondere solo parzialmente all'attuale Subalterno 22. L'unità immobiliare, per come rappresentata nella suddetta planimetria, appare articolata su un unico livello. Non si rilevano indicazioni grafiche riconducibili alla presenza di un soppalco o di un eventuale piano primo.



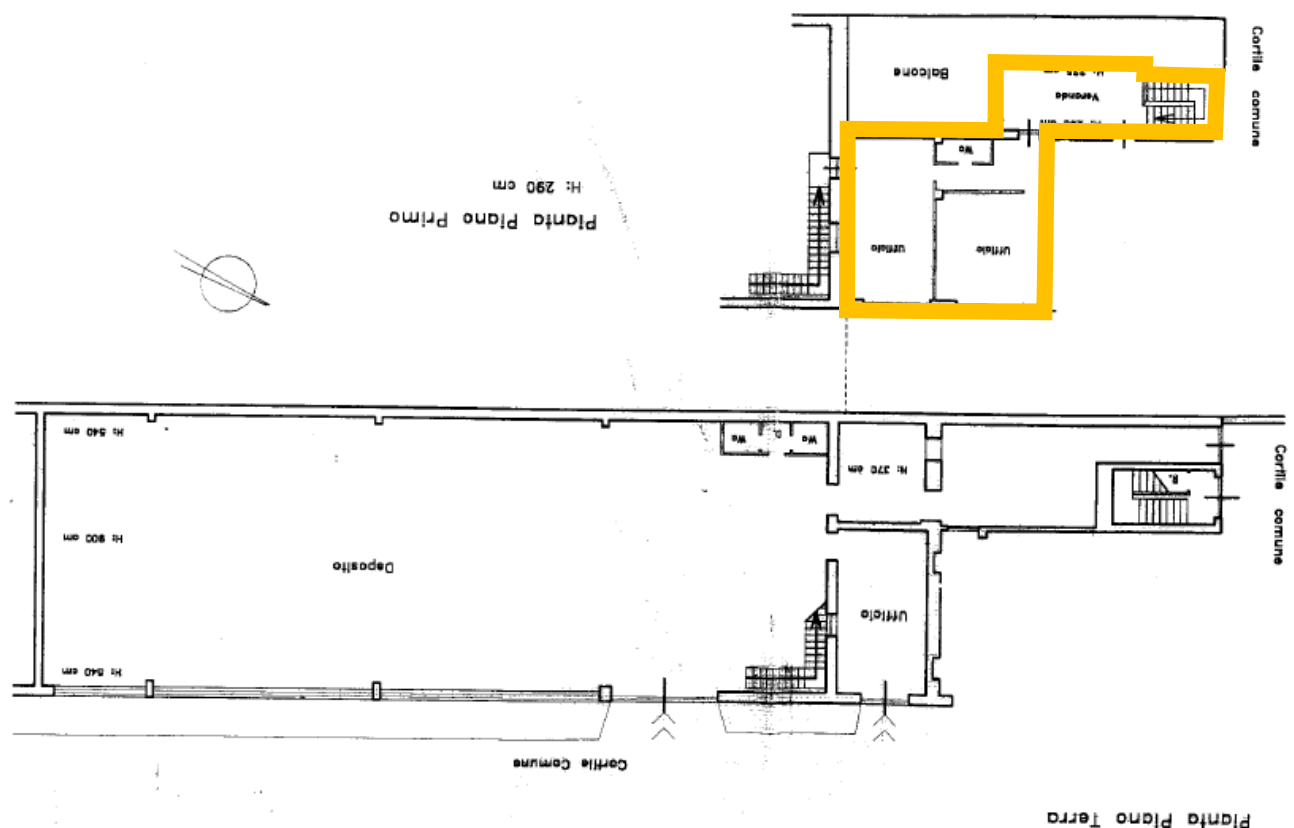
Variazione catastale del 2005 – Subalterno 14

Successivamente, con variazione catastale del 22 dicembre 2005, registrata con pratica n. NA0818083 (causale: “Divisione – Fusione – Ampliamento – Diversa distribuzione degli

spazi interni”, n. 116243.1/2005), le suddette particelle sono state soppresse e il compendio è stato riorganizzato nella nuova Particella 756.

Da questa operazione è derivato il Subalterno 14, di cui è stata rinvenuta la relativa planimetria catastale depositata che di seguito si allega. Tale documento introduce, per la prima volta, una rappresentazione grafica del piano primo, individuata in giallo, pur con una consistenza sensibilmente inferiore rispetto allo stato attuale introduce altresì la scala comune di accesso dal cortile. Anche in questo elaborato catastale non viene riportato il soppalco.

(All. 27 - SPI Foglio 1 Particella 756 Sub. 14 STORICA)



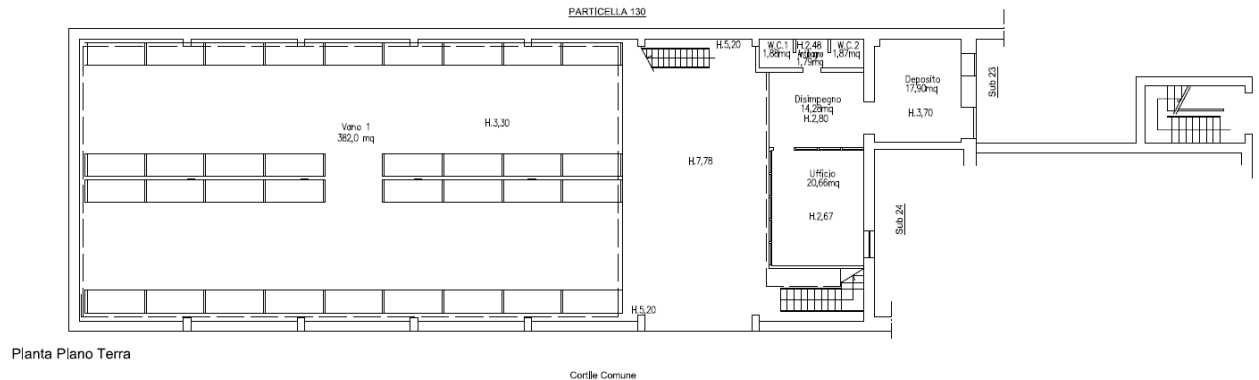
Variazione del 2024 – Subalterno 22

Con variazione catastale del 30 aprile 2024 (pratica n. NA0156823, in atti dal 03 maggio 2024), è stata effettuata una divisione del Sub. 14 e un cambio di destinazione d'uso, da cui è derivato l'attuale Subalterno 22.

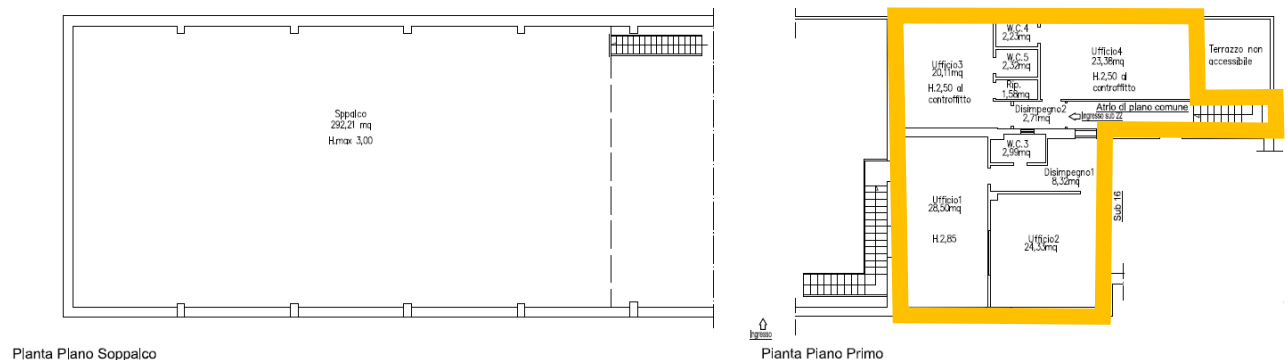
La configurazione del piano primo, come rappresentata nella planimetria catastale del 2024, evidenzia un ampliamento planimetrico rispetto all'elaborato del 2005, con una maggiore estensione dell'area edificata in elevazione rispetto alla sagoma precedentemente

documentata. Inoltre, viene per la prima volta rappresentato anche il soppalco che, nei precedenti elaborati, non risultava menzionato né graficamente riportato.

COMUNE DI NAPOLI:
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 22



Rilievo stato dei luoghi Piano Terra



Rilievo stato dei luoghi Piano Soppalco e piano Primo

A seguito dell'aggiornamento catastale intervenuto nel corso dell'anno 2024, dal quale emerge una configurazione più estesa del piano primo, comprensiva della realizzazione di un soppalco, nonché del frazionamento che ha determinato la creazione dell'attuale subalterno 22, la scrivente ha provveduto a presentare formale istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, al fine di accertare l'eventuale esistenza di titoli edilizi legittimanti gli interventi edilizi rilevati nello stato di fatto.

Dalla consultazione degli archivi informatizzati relativi al periodo 2010–2024, gli uffici hanno riferito che non risultano depositate pratiche edilizie riferibili al Subalterno 22, né in forma di DIA, SCIA o CILA.

(All. 31 - Riscontro Edilizia Privata SCIA CILA DIA)

Contestualmente, sono stati interpellati anche gli Uffici del Condonò Edilizio, i quali hanno trasmesso copia di pratiche riferite ad altri subalterni; non è invece pervenuto alcun riscontro specifico né risultano istanze di condono riferite al sub 22.

Analogamente, presso l'Ufficio Antiabusivismo non risultano né fascicoli di contenzioso amministrativo né ordini di demolizione.

Alla luce degli accertamenti tecnici e documentali svolti, si rileva quanto segue:

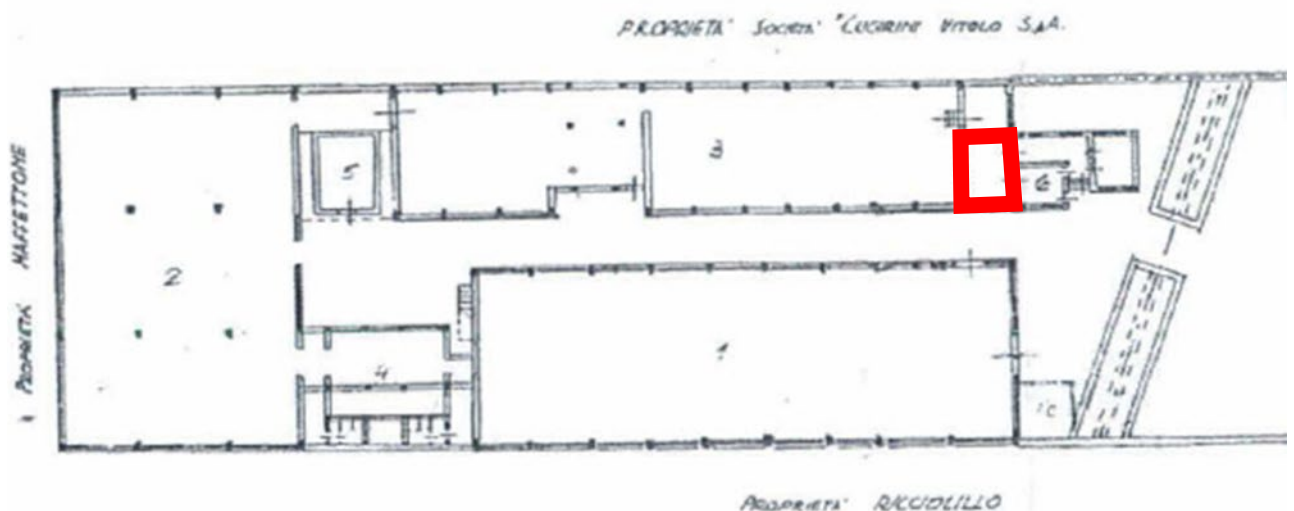
- In relazione al soppalco presente all'interno del Sub. 22 ed il frazionamento operato, le verifiche effettuate indicano che gli interventi, pur realizzati in assenza di titolo edilizio, rispettano i parametri urbanistici ed edilizi vigenti. Per tali motivi, si ritiene che sussistano i presupposti per la regolarizzazione mediante istanza di accertamento di conformità, si stima che i costi per la sanatoria dell'intervento possano essere computati in **€ 5.000,00**, comprensivi di sanzione, diritti di segreteria e oneri tecnici; detti costi saranno detratti dal prezzo a base d'asta. Altresì si provvederà all'inoltro di pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in **€ 500,00**
- Diversamente, per quanto riguarda le volumetrie attualmente presenti al piano primo, si è rilevato che gli uffici comunali non hanno prodotto gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960, i quali avrebbero consentito di verificare l'effettiva configurazione assentita e, in particolare, la presenza o meno delle attuali volumetrie in elevazione.
Inoltre, tali volumetrie non risultano rappresentate nella planimetria catastale storica del 1980, che costituisce il riferimento più remoto disponibile per la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile. Non potendone accertare la legittimità edilizia originaria, le volumetrie posizionate al piano primo devono essere qualificate come opere abusive non sanabili.

Pertanto si procederà con la quantificazione del costo di demolizione e ripristino dello stato legittimo, mediante il criterio del “vuoto per pieno”. I Costi come da prezzo delle opere pubbliche della Regione Campania 2025 per opere di demolizione, trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata, messa in opera di massetti e manti impermeabili prefabbricati e incremento pari al 10,00%, secondo quanto indicato nelle Avvertenze Generali del Prezzo Regione Campania 2025, art.15, lettera B ammontano ad € 19.000,00.

L'importo così stimato sarà detratto dal prezzo base d'asta.

SUB 24

Premettendo che il Sub. 24 trae origine dalla riorganizzazione del compendio edilizio avvenuta con la variazione catastale del 22 dicembre 2005 (Pratica n. NA0818083), che ha determinato la soppressione delle originarie particelle 40, 41, 132 e 133 e la formazione dell'attuale Particella 756, dal confronto della planimetria catastale storica del 1980, di seguito allegata, e l'accertamento compiuto in sede di sopralluogo è possibile identificare la consistenza attualmente corrispondente al Sub. 24, individuata in rosso, coerente per posizione, sagoma e configurazione planimetrica generale, con lo stato attuale dei luoghi.



Sebbene non siano stati resi disponibili gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960, che avrebbero consentito di ricostruire in maniera puntuale lo stato assentito del fabbricato, l'allineamento tra la configurazione attuale e quanto rappresentato nella planimetria del 1980 consente di ritenere plausibilmente legittima l'esistenza del subalterno

24 nella sua configurazione storica. Si precisa che all'attualità l'immobile sub 24 è comunicante con il sub 22.

Tuttavia, si precisa che l'immobile, nella sua attuale configurazione catastalmente autonoma, non risulta supportato da pratiche urbanistiche che attestino il frazionamento rispetto all'unità di origine (Sub. 14).

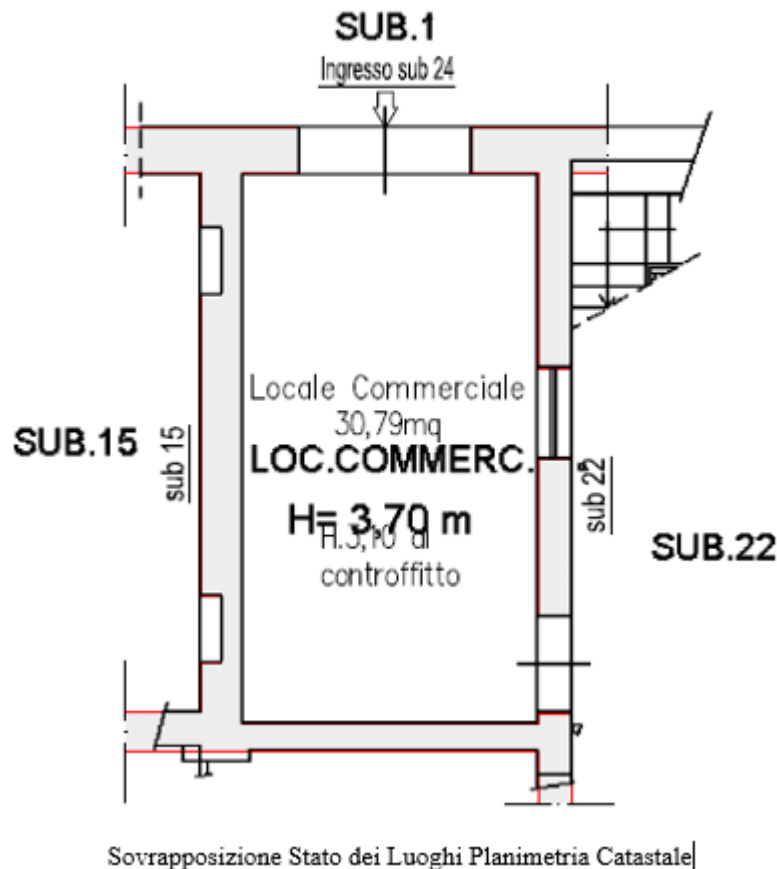
Nessuna pratica edilizia riferita alla sua trasformazione o divisione è stata fornita dagli uffici competenti negli anni 2010-2024.

(All. 31 - Risccontro Edilizia Privata SCIA CILA DIA)

Per tali motivi si rende necessario inoltrare presso i competenti uffici pratica di CILA in sanatoria per la quale si stimano costi comprensivi di Sanzione Amministrativa, diritti di segreteria e oneri professionali di **€ 2.500,00**. Altresì si provvederà all'inoltro di pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in **€ 500,00**. Si precisa comunque che dal confronto tra l'ultima planimetria agli del catasto e lo stato dei luoghi attuale non si rilevano difformità.

(All. 25 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale _ Catastale Sub 24)

PIANO TERRA



SUB 16

Il Sub. 16 è stato generato a seguito della variazione catastale del 22 dicembre 2005 (Pratica n. NA0818083), che ha comportato la soppressione delle particelle originarie 40, 41, 132 e 133 e la formazione dell'attuale Particella 756, da cui deriva il subalterno in esame.

Dall'analisi della planimetria catastale del 1980, non risulta l'esistenza di superfici al piano primo corrispondenti all'attuale Sub. 16.

Gli uffici comunali non hanno prodotto gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960

In assenza di tali documenti e non emergendo tracce grafiche evidenti nella planimetria storica, non è possibile attribuire una legittimazione originaria alle volumetrie oggi esistenti al piano primo.

Presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli, non risultano titoli edilizi (SCIA, DIA, CILA, permessi di costruire) riferibili al Subalterno 16, né pratiche di condono edilizio. Pertanto, non è stato possibile rinvenire alcun atto che attesti l'avvenuta autorizzazione urbanistica delle superfici in elevazione.

Alla luce delle verifiche svolte:

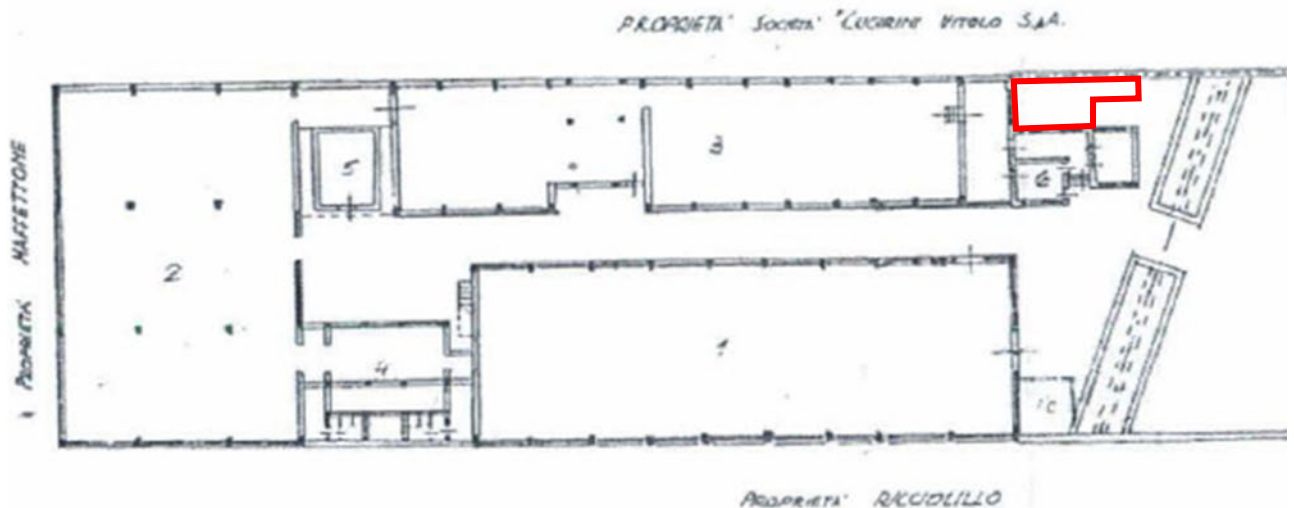
- Non è documentata l'esistenza di superfici al piano primo nella planimetria del 1980;
- Non sono stati resi disponibili gli elaborati grafici allegati alla licenza originaria;
- Non risultano titoli edilizi recenti o sanatorie riferite all'attuale configurazione.

Tali elementi inducono a ritenere che le volumetrie oggi presenti al piano primo e riconducibili al Sub. 16 siano prive di titolo edilizio e non siano sanabili pertanto allo stato attuale sono abusive.

SUB 23

La variazione catastale del 30 aprile 2024 (Pratica n. NA0156823) ha originato il Subalterno 23 come porzione catastalmente autonoma, derivata dal precedente Subalterno 14, all'interno della Particella 756.

L'analisi della planimetria catastale del 1980, di seguito allegata, che costituisce il documento storico più remoto rinvenuto, non riporta alcuna edificazione nella porzione corrispondente all'attuale Sub. 23, in rosso si individua la superficie di sedime.



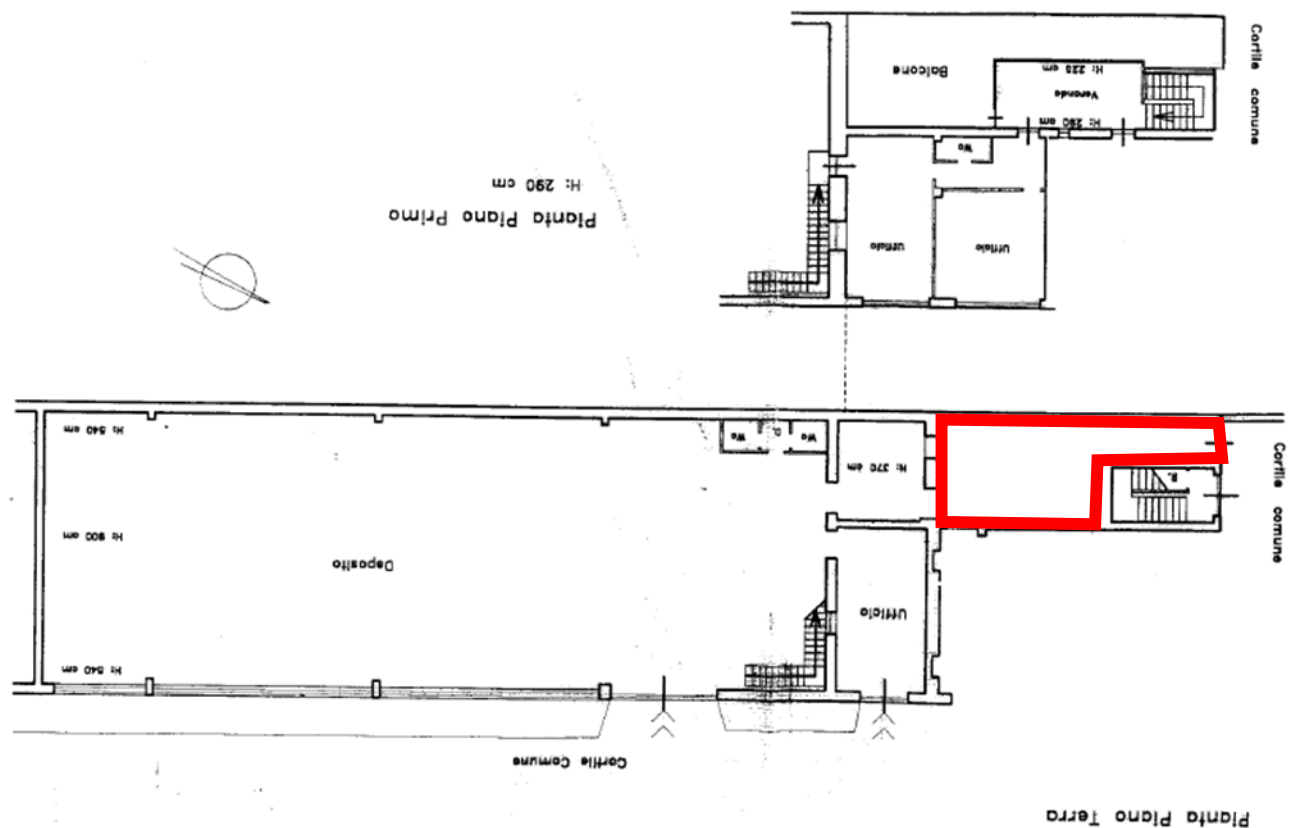
Tale area è priva di perimetri edilizi o elementi grafici che possano indicare la presenza di strutture edificate.

Variazione catastale del 2005 – Subalterno 14

Successivamente, con variazione catastale del 22 dicembre 2005, registrata con pratica n. NA0818083 (causale: “Divisione – Fusione – Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni”, n. 116243.1/2005), le suddette particelle sono state soppresse e il compendio è stato riorganizzato nella nuova Particella 756.

Da questa operazione è derivato il Subalterno 14, di cui è stata rinvenuta la relativa planimetria catastale depositata che di seguito si allega. Tale documento introduce, per la prima volta, l’immobile oggi corrispondente al Subalterno 23 che risulta compreso all’interno del Subalterno 14, senza tuttavia configurarsi come sub autonomo.

Si individua nella planimetria allegata la superficie dell’attuale sub 23



Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, non risultano depositati titoli edilizi riferibili alla realizzazione o trasformazione dell'immobile corrispondente al Sub. 23.

Parimenti, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condono Edilizio, non sono emerse istanze o provvedimenti di sanatoria per tale porzione.

Infine, pur essendo stata rinvenuta la licenza edilizia n. 135/1960, gli elaborati grafici allegati non sono stati prodotti, rendendo impossibile verificarne eventuale riferimento alla porzione oggi in esame.

Alla luce della ricostruzione storica e documentale, si rileva che:

- la planimetria del 1980 non documenta alcuna edificazione;
- la planimetria del 2005 mostra graficamente la superficie edificata;
- la trasformazione catastale del 2024 ha generato il subalterno senza che risulti alcun titolo edilizio abilitante.

Pertanto, in assenza di documentazione idonea a dimostrare conformità edilizio urbanistica, il Sub. 23 è considerato opera edilizia abusiva attualmente non sanabile.

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

SUB 22

Gli immobili sono occupati dalla medesima Società esecutata, [REDACTED] All'atto del sopralluogo si è verificato che parte degli uffici posti al piano primo, con accesso dal vano scale posto sul cortile comune, sono concessi in locazione alla società "[REDACTED]" con contratto regolarmente registrato presso lo sportello telematico dell'ufficio dell'Agenzia dell'entrate Protocollo n. 18042415340336794 del 24.04.2018. Il contratto di locazione, della durata di 6 + 6 anni, con inizio dal 5.04.2018 è stato regolarmente registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva.

(All. 39 - Contratto di [REDACTED]).

SUB 24

Gli immobili sono occupati dalla medesima Società e [REDACTED]

SUB 16

All'atto del sopralluogo, l'accesso all'immobile corrispondente al Subalterno 23 è stato consentito da un dipendente della società "[REDACTED]" che riferisce che la predetta società occupa i locali.

Dagli atti pervenuti risulta che l'unico contratto di locazione in essere a favore della suddetta società riguarda esclusivamente una porzione del Subalterno 22.

(All. 39 - Contratto di Locazione [REDACTED])

Pertanto, si ritiene che l'immobile risulti attualmente occupato sine titolo.

SUB 23

L'immobile, all'atto del sopralluogo, risulta vuoto di persone e di cose.

Tuttavia, è stato rinvenuto un contratto di locazione con il quale la società esecutata ha concesso in affitto l'unità immobiliare in oggetto alla ditta " [REDACTED] [REDACTED]

Il contratto, della durata di anni 6 + 6, ha decorrenza dal 01/06/2024 ed è stato regolarmente registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Casoria in data 29/05/2024.

Poiché tale registrazione risulta anteriore alla trascrizione del pignoramento del 29/07/2024, il contratto deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva.

(All. 40 - Contratto di Locazione [REDACTED]).

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

TRASCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
CORTE DI APPELLO NAPOLI Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Non sono state rinvenute altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.

SUB 22

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- per le difformità edilizie, rinvenute pari a € **24.000,00** circa (cfr punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della Certificazione di conformità degli impianti pari a € **1.500,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. pari a € **300,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'inoltro di pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in € **500,00**

SUB 24

- per le difformità edilizie, rinvenute pari a € **2.500,00** circa (cfr punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della Certificazione di conformità degli impianti pari a € **1.500,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. pari a € **300,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'inoltro di pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in € **500,00**

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

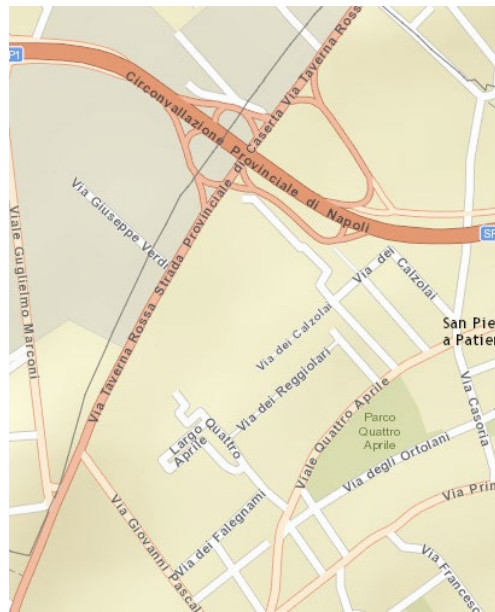
**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.



Portale OpenDemio, esito ricerca via Caserta al Bravo Napoli

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per gli immobili oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In base a quanto appreso dal procuratore dell'esecutato, avv. Di Benedetto, nel compendio pignorato non vige amministrazione condominiale

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

Precisando che la vendita degli immobili avverrà in un Lotto Unico, si procederà al calcolo del valore degli immobili.

SUB 22

Il valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a 612,00 €/mq

Tale quotazione è stata desunta dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili della medesima tipologia in quella zona nel secondo semestre 2024) e dalla banca dati dei valori dedotti dal Borsino Immobiliare.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2Provincia: **NAPOLI**Comune: **NAPOLI**Fascia/zona: **Suburbana/S.%20PIETRO%20A%20PATIERNO**Codice zona: **E3**Microzona: **3**Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	420	850	L	2,3	4,6	L
Laboratori	Normale	470	950	L	2	3,9	L

Quotazioni Borsino Immobiliare

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 321	Euro 590	Euro 859

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K_2 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di

manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro: $K_2 = 1,00$

- K_4 - DOTAZIONE IMPIANTI. DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'immobile e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile corrisponde allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- K_5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile è edificato su un'area cortilizia utilizzata a parcheggio non esclusivo. Si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K_{10} - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un immobile in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Ne caso in esame assume il coefficiente neutro $K_{10} = 1,00$

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,05
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K2xK4xK5xK10)		1,05

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 612,00 \times 1,05 \times 832 = \text{€ } 534.643,2$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 534.600,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 534.600,00 / 832$$

$$V_u = 642,54 \text{ €/mq}$$

Considerato che parte dell'immobile risulta attualmente occupato in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato e opponibile alla procedura esecutiva, e che, in virtù delle clausole contrattuali, la scadenza del rapporto locativo è fissata al 4/04/2030, si rende necessario procedere alla decurtazione del valore di mercato del bene.

Tale riduzione tiene conto della limitata disponibilità immediata dell'immobile, in quanto l'occupazione protratta nel tempo ne preclude il pieno e libero utilizzo da parte dell'eventuale aggiudicatario. Si precisa che il canone annuo è di € 7.200,00

(All. 39 - Contratto di Locazione GALLO_IL GRIFONE)

Pertanto si applica la seguente formula:

Valore dell'immobile locato = Valore di mercato - Valore attualizzato dei canoni

Si procede al calcolo del Valore attualizzato, VA:

$$\text{Valore attualizzato dei canoni} = \sum \frac{\text{canone annuale}}{(1 + \text{tasso di sconto})^{\text{numero di anni residui}}}$$

Il tasso di sconto in via prudenziale si valuta al 4%

Quindi:

$$V = \sum_{t=1}^5 \frac{7.200}{(1 + 0,04)^t}$$

Il risultato che otteniamo con questa formula è:

$$V_{\text{Attualizzato}} \approx \text{€ } 32.000,00$$

Si procede al calcolo del valore di mercato dell'immobile locato

$$\textbf{Valore di mercato dell'immobile locato} = V_{ml} = \text{€ } 534.600,00 - \text{€ } 32.000,00 =$$

$$\textbf{V}_{ml} = \text{€ } 502.600,00$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Va precisato che il valore di mercato calcolato non tiene conto i costi (C) come su determinati e che pertanto verranno detratti.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_{ml} - C - 10\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

- Diffformità edilizie: 24.000,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- Inoltro pratica DOCFA : € 500,00

Totale costi detrazioni (C): € 26.300,00

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 502.600,00 - \text{€ } 26.300,00) - 10\% = \text{€ } 428.670,00$$

Che si approssima a **€ 428.700,00.**

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P/Sc = 428.700,00/832mq$$

$$V_u = 515,26 \text{ €/mq}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

SUB 24

Il valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.492,00 €/mq** Tale quotazione è stata desunta dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dalla banca dati dei valori dedotti dal *Borsino Immobiliare*.

Quotazioni Borsino Immobiliare

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.127	Euro 1.492	Euro 1.857

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro: $K_2 = 1,00$
- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'immobile e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica è inferiore alla tipologia di zona, mancando i servizi igienici, pertanto si assume il coefficiente: $K_4 = 0,95$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile è edificato su un'area cortilizia utilizzata a parcheggio non esclusivo. Si assume il coefficiente: $K_5 = 1,05$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un immobile in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Ne caso in esame trattandosi di un unico vano assume il coefficiente neutro $K_{10}=1,00$

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	0,95
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,05
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		1,00

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 1.492,00 \times 1,00 \times 34 = \text{€ } 50.728,00$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 50.700,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 50.700,00 / 34$$

$$V_u = 1.491,17 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Va precisato che il valore di mercato calcolato non tiene conto i costi (C) come su determinati e che pertanto verranno detratti.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 10\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

- Difformità edilizie: 2.500,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- Inoltro pratica DOCFA : € 500,00

Totale costi detrazioni (C): € 4.800,00

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 50.700,00 - € 4.800,00) - 10\% = € 41.310,00$$

Che si approssima a **€ 41.300,00.**

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P / S_c = 41.300,00 / 34mq$$

$$V_u = \mathbf{1.214,70 \text{ €/mq}}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

SUB 16

Per quanto riferito riguardo alla condizione attuale di presunta illegittimità urbanistica e l'impossibilità di attribuirgli un valore di mercato pieno si utilizzerà per la stima del presente Sub 16 il metodo del **valore d'uso**. Questo metodo permette di valutare la redditività del bene per una durata limitata di anni.

Si ipotizza, nello specifico, un periodo di inerzia amministrativa di 20 anni, durante il quale il bene potrebbe continuare a essere utilizzato o generare reddito. Questo orizzonte temporale, prudenzialmente stimato, riflette un periodo congruo per valutare la capacità

del lotto di produrre utilità economica in assenza di interventi diretti da parte dell'amministrazione pubblica.

Il valore d'Uso dell'immobile oggetto di detto Lotto 5 può essere calcolato applicando la formula:

$$\text{Valore d'Uso} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{Canone Annuo}}{(1+r)^t}$$

Dove :

- n = Durata utile (anni).
- r = Tasso di capitalizzazione o sconto

L'immobile oggetto di valutazione, catastalmente classificato a uso ufficio, si presenta in buone condizioni manutentive e gode di possibilità di parcheggio nelle immediate adiacenze, sebbene non in forma esclusiva.

Considerate le sue caratteristiche funzionali, la destinazione d'uso, e sulla base di un'indagine di mercato riferita a unità immobiliari similari ubicate nella stessa zona, nonché del raffronto con i valori riportati nel Borsino Immobiliare, si ritiene congruo assumere un canone locativo mensile pari a € 350,00.

Ne deriva un canone locativo annuo di riferimento pari a € 4.200,00

Pertanto applicando la formula e sostituendo i valori si ottiene:

$$V = \sum_{t=1}^{20} \frac{4.200}{(1+0,04)^t}$$

Quindi

$V_m = V_{uso} = \text{€ } 57.079,37$

Che si approssima a €57.000,00

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$Vu = V_m / Sc = \text{€ } 57.000,00 / 50 \text{ mq} = 1.140,00 \text{ €/mq}$

Calcolo del prezzo a base d'asta dell'intero immobile di cui al presente Lotto 5

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 10\%$$

$$P = € 57.000,00 - 10 \% = € \mathbf{51.300,00}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

SUB 23

Per quanto riferito riguardo alla condizione attuale di presunta illegittimità urbanistica e l'impossibilità di attribuirgli un valore di mercato pieno si utilizzerà per la stima del presente Sub 16 il metodo del **valore d'uso**. Questo metodo permette di valutare la redditività del bene per una durata limitata di anni.

Si ipotizza, nello specifico, un periodo di inerzia amministrativa di 20 anni, durante il quale il bene potrebbe continuare a essere utilizzato o generare reddito. Questo orizzonte temporale, prudenzialmente stimato, riflette un periodo congruo per valutare la capacità del lotto di produrre utilità economica in assenza di interventi diretti da parte dell'amministrazione pubblica.

Il valore d'Uso dell'immobile oggetto di detto Lotto 5 può essere calcolato applicando la formula:

$$\text{Valore d'Uso} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{Canone Annuo}}{(1+r)^t}$$

Dove :

- n = Durata utile (anni).
- r = Tasso di capitalizzazione o sconto

L'immobile oggetto di valutazione, catastalmente classificato a uso negozio, si presenta in mediocri condizioni manutentive e gode di possibilità di parcheggio nelle immediate adiacenze, sebbene non in forma esclusiva.

Considerate le sue caratteristiche funzionali, la destinazione d'uso, e sulla base del contratto di locazione in essere con canone di locazione mensile di € 150,00

Ne deriva un canone locativo annuo di riferimento pari a € 1.800,00

Pertanto applicando la formula e sostituendo i valori si ottiene:

$$V = \sum_{t=1}^{20} \frac{1.800}{(1 + 0,04)^t}$$

Quindi

$V_m = V_{uso} = \text{€ } 24.462,59$

Che si approssima a €24.500,00

Considerato che l'immobile risulta attualmente occupato in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato e opponibile alla procedura esecutiva, e che, in virtù delle clausole contrattuali, la scadenza del rapporto locativo è fissata al 1.06.2036, si rende necessario procedere alla decurtazione del valore di mercato del bene.

Tale riduzione tiene conto della limitata disponibilità immediata dell'immobile, in quanto l'occupazione protratta nel tempo ne preclude il pieno e libero utilizzo da parte dell'eventuale aggiudicatario. Si precisa che il canone annuo è di € 1.800,00

(All. 40 - Contratto di Locazione MBATTERY DI MAGLIACANE DANIELA)

Pertanto si applica la seguente formula:

$$\sum \frac{\text{canone annuale}}{(1 + \text{tasso di sconto})^{\text{numero di anni residui}}}$$

Valore dell'immobile locato=Valore di mercato–Valore attualizzato dei canoni

Si procede al calcolo del Valore attualizzato, VA:

Valore attualizzato dei canoni=

$$V_a = \sum_{t=1}^{10} \frac{1.800}{(1 + 0,04)^t}$$

Il risultato che otteniamo con questa formula è:

$V_{\text{Attualizzato}} \approx \text{€ } 14.600,00$

Si procede al calcolo del valore di mercato dell'immobile locato

Valore di mercato dell'immobile locato = $V_m = \text{€ } 24.500,00 - \text{€ } 14.600,00 =$

$V_m = \text{€ } 9.900,00$

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } 9.900,00 / 45 \text{ mq} = 220,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta dell'intero immobile di cui al presente Lotto 3

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 10\%$$

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = \text{€ } 9.900,00 - 10\% = \text{€ } 8.910,00$$

Che si approssima a **$P = \text{€ } 8.900,00$**

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

Si calcola quindi il Prezzo a Base d'asta del LOTTO 3

$$P_{\text{Lotto3}} = P_{\text{sub22}} + P_{\text{sub24}} + P_{\text{sub16}} + P_{\text{sub23}} = \text{€ } 428.700,00 + \text{€ } 41.300,00 + \text{€ } 51.300,00 + \text{€ } 8.900,00 \\ = \text{P}_{\text{Lotto3}} = \text{€ } 530.200,00$$

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non ricorre tale circostanza dato che gli immobili che compongono il presente Lotto 3 sono stati pignorati per l'intera quota.

Quesito n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si è acquisita la Visura ordinaria della società [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

(All. 45 – Visura Ordinaria Società)

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del prezzo da porre a base d'asta del presente LOTTO 3 che risulta pari a € **530.200,00**.

Napoli 12.05.2025

L'esperto stimatore
Arch. Emilia Cardito
(firma digitale)

ELENCO ALLEGATI