

TRIBUNALE di NAPOLI

5^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Giudice Dott. MANERA

Procedimento esecutivo immobiliare 503/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura
promossa da "DO VALUE s.p.a. srl contro

*****"



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Grotta Vecchia n° 14 piano T -S1 riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI foglio 24 p.lla 71 sub 13.

PREMESSA	pag. 2
1. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2-35
2. CONCLUSIONI	pag.. 35

PREMESSA.

In data 10/10/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail. pietro.cobio@archiworldpec.it, presta il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli a mezzo invio telematico. (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE Giudice Dott. Manera

visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

Quesito n. 1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando **l'eventuale mancanza e/o carenze , senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti);

Acquisisca, sempre se non in atti e ove necessario:

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione del Notaio §_§_§__§§_, Notaio in Perugia, datata 28/11/2024, risulta che la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma, c.p.c. è completa dei certificati delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle risultanze catastali. Il Notaio _§§__§_§ ha individuato il primo atto di compravendita ultraventennale anteriore al pignoramento, rogato dal Notaio :°°:°:°:°°: in data 15/04/2004, repertorio n. 87112. (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

Va precisato che nel certificato del Notaio _§_§§_§_§_ vengono indicate le seguenti formalità:

- 1.) Iscrizione ai nn. 10302/2180 del 19/04/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario spa;
- 2.)Trascrizione ai nn. 33176/256 del 25/11/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica, estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a carico dei Sig.ri *****, effettuando altresì una ricerca tramite i dati catastali dell'immobile pignorato.

A nome del Sig. ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione a favore e contro

- Trascrizione a favore ai nn. 2348/1279 del 20/01/2007 atto di compravendita;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- Iscrizione ai nn. 2349/578 del 20/01/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione a favore ai nn.11305/6709 del 01/04/2014 accettazione d'eredità con beneficio di inventario;
- Trascrizione a favore ai nn. 33176/25604 del 25/11/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

A nome della Sig.ra ***** sono presenti le seguenti formalità:

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione a favore e contro

- Trascrizione a favore ai nn.11305/6709 del 01/04/2014 accettazione d'eredità con beneficio di inventario;
- Trascrizione a favore ai nn. 33176/25604 del 25/11/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

A nome della Sig.r ***** sono presenti le seguenti formalità:

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione a favore e contro

- Trascrizione a favore ai nn.5451/3868 del 28/02/2011 atto di compravendita;
- Trascrizione a favore ai nn.11305/6709 del 01/04/2014 accettazione d'eredità con beneficio di inventario;
- Trascrizione a favore ai nn.10676/8040 del 20/04/2017 atto di compravendita;

- Iscrizione contro ai nn.10677/1508 del 20/04/2017 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione a favore ai nn. 33176/25604 del 25/11/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

A nome della Sig.ra ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione a favore e contro

- Trascrizione a favore ai nn.11305/6709 del 01/04/2014 accettazione d'eredità con beneficio di inventario;
- Trascrizione a favore ai nn. 33176/25604 del 25/11/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

A nome della Sig.r ***** sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione a favore e contro

- Trascrizione a favore ai nn.11305/6709 del 01/04/2014 accettazione d'eredità con beneficio di inventario;
- Trascrizione a favore ai nn. 33176/25604 del 25/11/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

Facendo una verifica con i dati catastali Comune di Napoli sez. CHI foglio 24 p.lla 71, sub 13 si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

- Trascrizione ai nn. 10301/6566 del 19/04/2004 compravendita;
- Iscrizione ai nn. 10302/2180 del 19/04/2004 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione n. 1372 del 12/04/2024;
- Iscrizione ai nn. 45110/17477 del 11/10/2006 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal DLG 46/99 e dal DLG 193/01
- Annotazione n. 2011 14/6/2013 (cancellazione totale);
- Iscrizione ai nn. 10657/1372 del 12/04/2024 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione ai nn. 33176/25604 del 25/11/2024 verbale di pignoramento immobiliare;

L'immobile di proprietà dei Sig.ri ***** è individuato con i seguenti dati catastali: N.C.E.U., Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 24, particella 71, subalterno 13. Esso è pervenuto agli attuali proprietari mediante i seguenti atti di provenienza:

- Atto pubblico notarile per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio d'inventario – rogato dal Notaio :çç:ç:ç:ç in data 31/03/2014, repertorio n. 40244, a favore dei Sig.ri ***** , a seguito del decesso del Sig. __° __° __° __°, avvenuto il 15/10/2010;
- Il Sig. ç:çç:ç:ç:ç aveva acquisito l'immobile in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio __§§_§__§_§_§_§ in data 15/04/2004, repertorio n. 87112, acquistando:

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- una quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, bene personale, dal Sig.
○ ____ ° ° ____ ° ° ° ;
- una quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, bene personale, dalla
Sig.ra ç;ç;ç;ç;ç;ç;
- I Sig.ri °:°:°:°:°:°:° avevano a loro volta acquistato l'immobile con
atto rogato dal Notaio :°°::°°:°:°: in data 26/05/1976, repertorio n.
22512.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Lo scrivente intende precisare che, dal confronto tra la visura catastale storica e i vari atti di compravendita sopra menzionati, emergono alcune incongruenze nei passaggi di proprietà. In particolare, nella visura storica risulta inizialmente intestataria esclusiva la Sig.ra :ç:ç:ç:ç:ç, senza alcun riferimento al Sig_ ° ° _ ° _ ° ; inoltre, non risultano annotati i successivi intestatari, ovvero gli attuali esecutati. La visura storica, infatti, si arresta alla titolarità del Sig. _§§__§_§_§.

Lo scrivente ha inoltre acquisito il certificato di matrimonio degli esecutati, dal quale risulta che i coniugi ;°;°°;;°°;;° si sono uniti in matrimonio in data 29/08/1991, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni. È stato richiesto anche l'atto di morte relativo al Sig.
:°:°:°°::°.

Si evidenzia infine che, nell'atto di compravendita rogato dal Notaio ;çç;;ççç; nel 2004, il Sig. :°:°:°:°: dichiarava di essere in regime di separazione dei beni con la propria moglie, circostanza smentita dal certificato rilasciato dal Comune.

Quesito n. 2)

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, atc.),
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via. Numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

L'immobile pignorato è ubicato in Napoli, alla Via Grotta Vecchia n. 14, ed è distribuito su due livelli: piano terra e piano S1. Via Grotta Vecchia rappresenta l'antico tracciato che conduceva alla storica grotta collegante Fuorigrotta a Mergellina. Attualmente tale percorso è stato sostituito da due nuove gallerie: la Galleria Laziale e la Galleria Quattro Giornate, che collegano le stesse zone. Via Grotta Vecchia corre parallelamente a Via Fuorigrotta.

Provenendo da Mergellina e uscendo dalla Galleria Quattro Giornate, si giunge in Via Caio Duilio, quindi in Piazza Italia. Proseguendo in direzione di Via Fuorigrotta e percorsi circa cento metri, si raggiunge l'incrocio tra Via Fuorigrotta, Via Grotta Vecchia e Via delle Legioni, nei pressi della Chiesa del Buon Pastore. Tra queste, Via Grotta Vecchia si distingue per la lieve pendenza in salita. Percorrendola per circa 110 metri, si raggiunge l'immobile oggetto della presente perizia.

Il locale commerciale si trova in adiacenza all'ingresso del fabbricato con civico n. 15, mentre l'unità immobiliare pignorata ha civico n. 14.

L'immobile si compone di un locale al piano terra e uno al piano S1, attualmente utilizzati come depositi, nonostante l'accatastamento risulti in categoria C/1 (negozio). All'apertura della saracinesca si accede al locale al piano terra; sulla destra si trova una scala in ferro che conduce al piano interrato. Quest'ultimo presenta una superficie maggiore rispetto al piano terra, estendendosi anche sotto l'androne e il vano scala.

Nel locale al piano S1 è presente un tramezzo interno che delimita il bagno.

L'altezza interna dei locali è pari a:

- piano terra: 3,63 m
- piano S1: variabile, con altezza massima di 2,92 m e minima di 2,74 m.

Le pareti del piano terra sono rivestite con piastrelle in ceramica fino a un'altezza di circa 1,30 m, mentre i pavimenti sono in marmettoni. Le pareti del piano interrato sono tinteggiate, ad eccezione del bagno, i cui muri sono rivestiti in piastrelle fino al soffitto.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia, mentre quello elettrico è esterno, con canaline a vista che collegano prese e interruttori. Entrambi gli impianti non risultano conformi alle normative vigenti: per l'adeguamento si stima una spesa di circa € 2.000.

L'attestato di prestazione energetica (APE) non è presente. Per la sua redazione è prevista una spesa indicativa di € 800.

L'ingresso è protetto da una saracinesca, oltre la quale è installato un infisso in alluminio con vetrata centrale. La porta di accesso al bagno è in legno.(cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie)

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{Def}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;

- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Locale commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale	19,30
2	Deposito	32,63
3	Bagno	1,44
6	Tramezzo	0,26
7	Muratura al 50% P.T	3,30
8	Muratura al 50% S1	6,34
Totale superficie utile in cifra tonda		63,27

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze non viene considerato nulla

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S _C mq.	Coef dest	Coe f Cons	S _R mq.
	Locale piano terra	Lorda coperta 19,30 mq	22,60	1,00	0,95	21,47
	Locale piano interrato	Lorda coperta 34,53 mq	40,67	0,25	0,95	9,70
	Superficie Ragguagliata S_R mq.					31,17

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli, in Via Grotta Vecchia.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale (civile abitazione), realizzato in cemento armato, con locali commerciali situati al piano terra sia su Via Grotta Vecchia che su Via Fuorigrotta. Dalle verifiche effettuate, sia tramite gli atti di compravendita che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è emerso che il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1967.

Risposta al quesito a)

Il bene pignorato è un locale commerciale ubicato all'interno di un fabbricato multipiano.

Si precisa che alcuni locali commerciali posti al livello S2 del medesimo fabbricato risultano accessibili da Via Fuorigrotta, in prossimità della Galleria Laziale.

Risposta al quesito b)

Il locale commerciale pignorato è sito nel Comune di Napoli, alla Via Grotta Vecchia n. 14, ed è distribuito su due livelli: piano terra e piano S1.

Risposta al quesito c)

La superficie commerciale utile del locale, comprensiva anche del piano interrato, è pari a mq 53,83. La superficie ragguagliata, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, è pari a mq 31,17.

Risposta al quesito d.)

L'intero compendio edilizio pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. CHI Foglio 24 p.lla 71 sub 13

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 10A; Categ. C/1

Classe 3.; Consist...30 mq .;Mq. totali 45 Rendita Euro 252,55

INDIRIZZO Via della Grotta Vecchia n° 14 PT- S1

INTESTATO Cozzella Pasquale

Risposta al quesito e)

Il locale commerciale pignorato confina:

- a nord con Via Grotta Vecchia,
- a sud con altra unità immobiliare aliena,
- a est con locale adiacente di proprietà di terzi,
- a ovest con androne condominiale e terrapieno sottostante.

Si precisa che l'accesso all'immobile pignorato è avvenuto alla presenza del custode della procedura, Notaio °:°:°::°, nonché della Sig.ra *****, eseguita, accompagnata dai figli.

Quesito n. 3)

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea

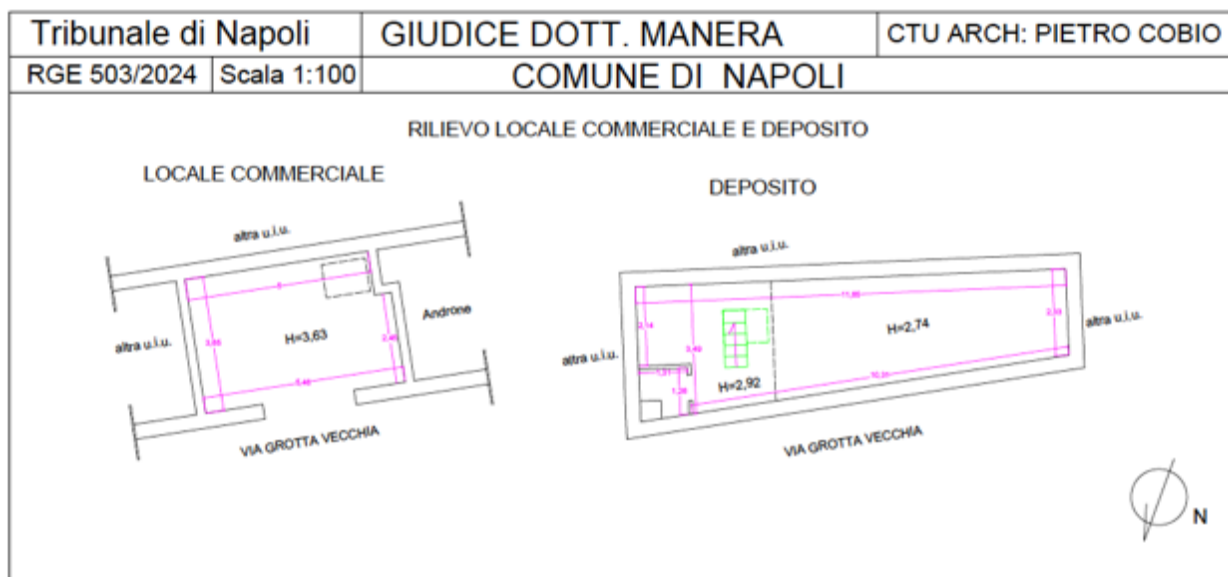
rappresentazione fotografica ed eventuale video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Nel contratto di compravendita del Notaio _ ° _ ° ° ° _ ° del 2004 è riportato quanto segue: “ *L'immobile si intende compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, in uno ai proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato -con espressa esclusione dei lastrici solari di copertura del fabbricato che restano di esclusiva proprietà della società A.C.S.E..*”

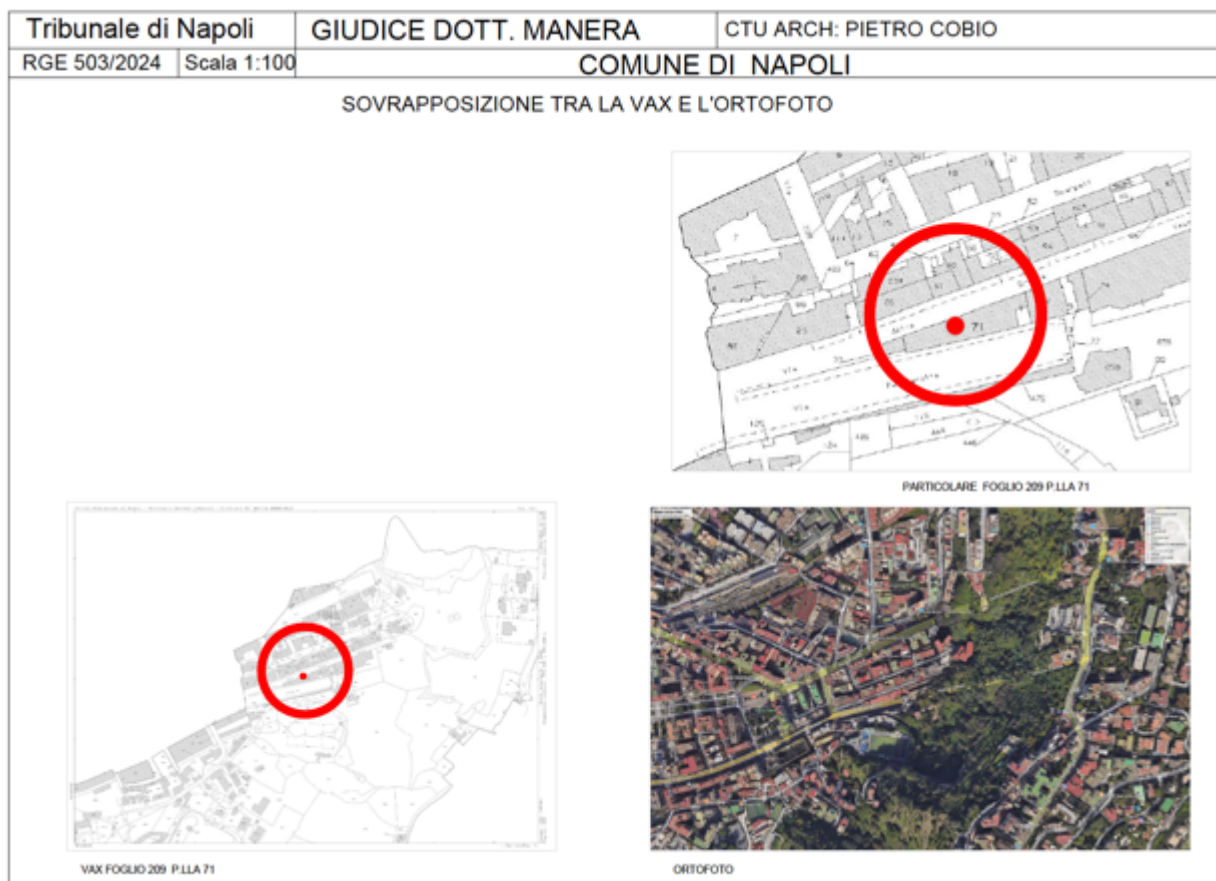
Per il fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato risulta costituito un condominio e l'Amministratore pro tempore è l'Avv. :°°:°::°°:°:.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi del locale commerciale, emergono alcune discordanze. In particolare, attraverso la sovrapposizione tra la planimetria reperita e la configurazione attuale dell'immobile, si rileva che parte del locale interrato risulta estesa oltre i limiti rappresentati in planimetria.

Pertanto, si rende necessario procedere con la presentazione di un DOCFA di aggiornamento, il cui costo è stimato in circa € 500.



(cfr. ALLEGATO N.6 tot .pag.varie)



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

Quesito n. 4)

Aquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 depositandoli in originale ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Trattandosi di un locale commerciale posto al piano terra, situato nel quartiere Fuorigrotta, non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), in quanto tale documento è previsto esclusivamente per i terreni.

Tuttavia, lo scrivente, tramite consultazione del sito istituzionale del Comune di Napoli, ha verificato che la zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è classificata come zona Bb – “Espansione Recente” secondo il vigente Piano Regolatore Generale, come da Tavola 6, foglio 13.

Si precisa, infine, che il fabbricato risulta essere stato costruito intorno nel 1966.

Nell'area su cui sorge il fabbricato dov'è il locale pignorato (p.lla di terreno 71) vi sono i seguenti Vincoli.

- 1.) Piano Territoriale di Coordinamento: Art. 33 Area di Elevata Naturalità;
- 2.) Assetto Vincoli Paesaggio: RUA Recupero Urbanistico Edilizio E Restauro Paesistico- Ambientale;
- 3.) Vincoli Geomorfologici: Bassa Instabilità
- 4.) Aree di classificazione sismica Zona Rossa di emergenza per Rischio Vulcano Vesuvio: Bassa Sismicità;

5.) Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei.

Per detto fabbricato non vi sono Vincoli di interesse Architettonico e/o Archeologico

La p.lla di terreno riportata sulla VAX (NCT) è la 71 del foglio 209

Quesito n. 5)

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e delle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicanti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicanti in eventuali precedenti pignoramenti;

Ai fini di cui sopra allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Leggendo l'atto di pignoramento, relativamente ai dati catastali dell'immobile pignorato, si può ritenere che questi siano conformi a quelli riportati nell'atto di compravendita rogato dal Notaio §__§_§_§_§ nel 2004.

Verificando altresì l'atto di compravendita del Notaio :ç:ç:çç::ç:ç del 1976, si evince che i dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli attuali. Consultando la visura storica, si nota che la particella è sempre stata la n. 71 e il subalterno il n. 13.

Risposta al quesito a)

I dati catastali attuali dell'immobile sono conformi rispetto al primo titolo

anteriore al ventennio, in particolare si fa riferimento all'atto del Notaio Restaino del 1976. (cfr. ALLEGATO N.3, tot. pagine varie)

Risposta al quesito b)

I dati catastali attuali, sezione CHI, foglio 24, particella 71, subalterno 13, risultano conformi a quelli antecedenti l'acquisto effettuato dal Sig.

;çç;ç;;çç;ç; con atto del Notaio °:°:°:°::°°: del 2004.

Risposta al quesito c)

I dati catastali attuali sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Risposta al quesito d)

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, relativamente all'immobile pignorato, nel periodo compreso tra il 1994 e il 2025, non risultano altri pignoramenti gravanti sul medesimo immobile.

(cfr. ALLEGATO N.2a, tot. pagine varie)

Quesito n. 6)

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetria, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n° 78 conv. In L 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Da quanto emerso dal confronto tra l'atto di pignoramento e l'atto di compravendita, i dati catastali risultano coincidenti.

Si segnala, tuttavia, che la planimetria catastale relativa all'immobile è presente ma non corrisponde allo stato di fatto attuale, pertanto necessita di aggiornamento mediante la presentazione di un DOCFA.

Quesito n. 7)

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

L'accesso all'immobile, effettuato dallo scrivente in compagnia del custode, Notaio ç;ç;ç;ç;ç;, è avvenuto alla presenza della Sig.ra *****, eseguita. Quest'ultima ha dichiarato che nel fabbricato è costituito un condominio, il cui amministratore è l'Avv. ç;ç;ç;ç;ç;. (cfr. ALLEGATO N.12 a, tot. Pag varie)

Quesito n. 8)

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito:

Per il locale commerciale staggito non esiste un contratto di locazione in quanto è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Quesito n. 9)

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater cc.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzioni per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Oggi l'immobile staggito non è locato a nessuno e non è occupato dal coniuge separato e non vi è neanche l'assegnazione al coniuge separato.

Quesito n. 10)

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziarie e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico – artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Nella zona in cui è ubicato il fabbricato non sono presenti vincoli specifici.

L'immobile si trova nell'ambito territoriale classificato come zona Bb.

Sono presenti vincoli condominiali, come comunicato dall'Amministratore. Gli oneri condominiali ordinari, relativi al periodo dal 2019 ad oggi, ammontano a circa € 1.000, mentre sono presenti anche oneri straordinari per un importo di € 284,95. Va precisato che sul terrazzo del fabbricato è presente un cartellone pubblicitario che produce un reddito annuo per il condominio. Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore, tale rendita viene utilizzata per le spese straordinarie del condominio.

Risposta al quesito a)

Non risultano vincoli reali o personali a favore di terzi.

Risposta al quesito b)

Non sono presenti vincoli relativi a servitù di passaggio.

Risposta al quesito c)

Non risultano domande giudiziarie né giudizi in corso inerenti l'immobile.

Risposta al quesito d)

Per il bene pignorato non sussistono vincoli di natura storico-artistica, archeologica, urbanistica o amministrativa.

Risposta al quesito e)

Non sono stati rilevati sequestri di natura penale o amministrativa.

Risposta al quesito f)

Non esistono canoni, livelli, diritti reali o usi civici gravanti sull'immobile e sul fabbricato.

Quesito n. 11)

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc,) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

In detto fabbricato vi è un condominio costituito. L'Amministratore è l'Avv. ;;;°;°°;°;°;°.

Quesito n. 12)

Accerti, altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

Nel fabbricato è costituito un condominio, con relativo amministratore.

La quota mensile condominiale attribuita all'immobile pignorato ammonta a € 8,85.

Lo scrivente ha potuto verificare, relativamente agli esecutati, l'eventuale esistenza di oneri condominiali insoluti, che ammontano a circa € 1.000 per oneri ordinari e a circa € 284,95 per oneri straordinari.

Quesito n. 13)

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico Comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della Licenza Edilizia o della

Concessione Edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dall'atto di acquisto rogato dal Notaio ^o::^{oo}::^{oo}:^o: nel 2004 risulta che l'intero fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967.

Dalla tipologia costruttiva si può presumere che l'edificio sia stato realizzato intorno agli anni Sessanta.

Non è disponibile il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Lo scrivente ha inoltrato una richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli al fine di ottenere copia della Licenza Edilizia rilasciata a nome della società A.C.S.E. srl. In risposta, l'Ufficio ha comunicato, in data 03/03/2025, di non aver reperito alcun documento intestato alla suddetta società.

Ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente hanno tuttavia evidenziato che il fabbricato risulta realizzato sulla base della pratica n. 1279 del 1963, con rilascio della Licenza Edilizia n. 306 del 1966.

Successivamente, con comunicazione del 18/06/2025, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli ha confermato i dati relativi alla suddetta Licenza Edilizia e al numero di pratica.

Dal confronto tra lo stato di fatto attuale e la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio, emerge che, per il locale commerciale, vi è una lieve traslazione dei muri divisorii. Per quanto riguarda il deposito,

invece, l'area effettiva risulta maggiore di circa 7,30 mq rispetto a quanto indicato nella scheda catastale.

Non essendo disponibili i grafici allegati alla Licenza Edilizia, lo scrivente non può esprimere un giudizio definitivo su tale differenza di superficie. In ogni caso, si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Quesito n. 14)

In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Lgs.vo 42/2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della L. 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

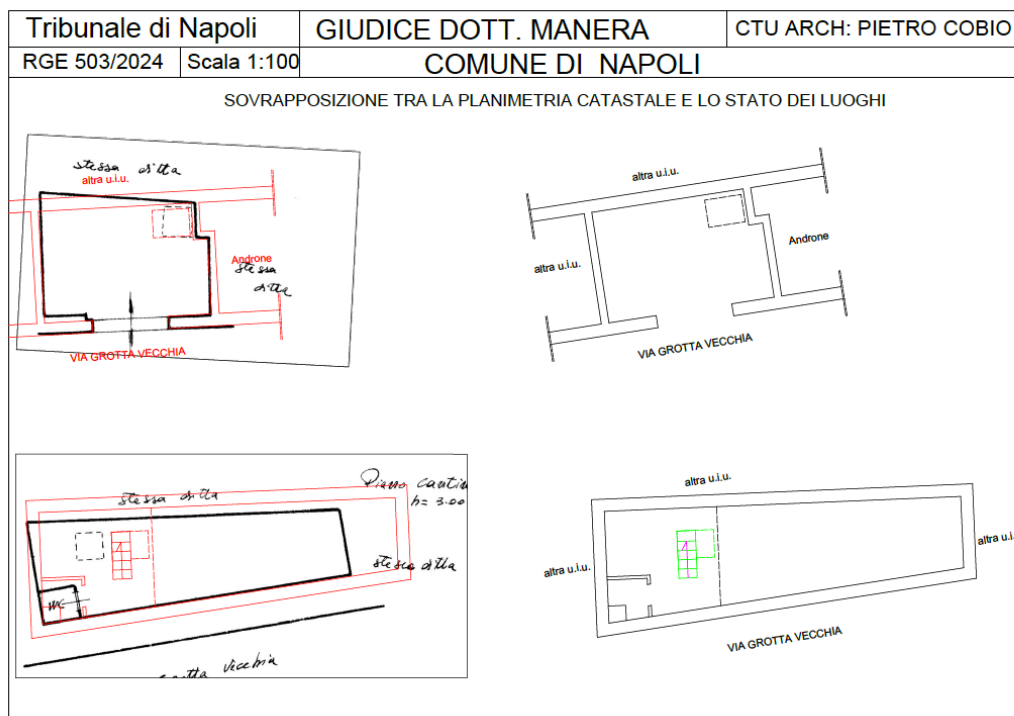
L'intero fabbricato è stato realizzato nel 1966. Il Comune di Napoli ha risposto in data 18/6/2025 allo scrivente di non aver rinvenuto la Licenza Edilizia n° 306/1966 rilasciata a nome della Società A.C.S.E. srl.

Non risultano domande di condono edilizio, in quanto non sono stati riscontrati abusi edilizi di rilievo.

Quesito n. 15)

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex L. 724/94 , segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Lo scrivente non può esprimersi sull'incongruità riscontrata confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, in quanto è necessario confrontare i grafici della concessione edilizia (non reperiti presso il Comune) con lo stato attuale dei luoghi.



(cfr. ALLEGATO N.12 a, tot. Pag varie)

Quesito n. 16)

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui

terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modif. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

L'immobile pignorato è un locale commerciale con deposito sottostante, facente parte di un fabbricato risalente al 1966; pertanto, non è necessario produrre eventuali Certificati di Destinazione Urbanistica.

Tuttavia, lo scrivente, consultando il sito del Comune di Napoli, ha potuto verificare che l'area in cui ricade l'immobile è classificata come zona Bb "Espansione Recente" secondo il PRG approvato dal Comune (Tavola 6, foglio 13).

Nell'area su cui sorge il fabbricato dov'è il locale pignorato (p.lla di terreno 71) vi sono i seguenti Vincoli.

- 1.) Piano Territoriale di Coordinamento: Art. 33 Area di Elevata Naturalità;
- 2.) Assetto Vincoli Paesaggio: RUA Recupero Urbanistico Edilizio E Restauro Paesistico- Ambientale;
- 3.) Vincoli Geomorfologici: Bassa Instabilità
- 4.) Aree di classificazione sismica Zona Rossa di emergenza per Rischio Vulcano Vesuvio: Bassa Sismicità;
- 5.) Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei.

Per detto fabbricato non vi sono Vincoli di interesse Architettonico e/o Archeologico

Quesito n. 17)

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto

Il bene pignorato è un locale commerciale con deposito sottostante, situato al piano terra e al piano S1.

L'intero fabbricato è in cemento armato.

Dalle caratteristiche del locale risulta che non è possibile frazionarlo in più unità immobiliari; pertanto, sarà costituito un unico lotto.

Quesito n. 18)

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo, ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dagli art. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile in oggetto è stato pignorato nelle rispettive quote a favore dei Sig.ri ***, i quali detengono diritti di proprietà variabili.**

In particolare, la Sig.ra *** possiede una quota pari a 8/12, mentre ciascuno dei figli detiene una quota pari a 1/12.**

Quesito n. 19)

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986,

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale (Sc)***, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Locale commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale	19,30
2	Deposito	32,63
3	Bagno	1,44
6	Tramezzo	0,26
7	Muratura al 50% P.T	3,30
8	Muratura al 50% S1	6,34
Totale superficie utile in cifra tonda		63,27

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze non viene considerato nulla

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S _C mq.	Coef dest	Coe f Cons	S _R mq.
	Locale piano terra	Lorda coperta 19,30 mq	22,60	1,00	0,95	21,47
	Locale piano interrato	Lorda coperta 34,53 mq	40,67	0,25	0,95	9,70
	Superficie Ragguagliata S_R mq.					31,17

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa Locale Commerciale

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona di Napoli quartiere di Fuorigrotta in cui è ubicato l'immobile di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale LOCALI COMMERCIALI –Napoli zona Fuorigrotta			
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €	Valori di fitto in €

		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2023	Napoli C28	1400	2850	7,6	15,40
O.M.I. II sem 2024	Napoli C28	1400	2850	7,6	15,40
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	1.700	8429	13,60	34,62
Media Aritmetica tra i 6 valori		3.104		10,57	
Quotazioni Parametriche di riferimento		3.104 €/mq		10,57 €/mq	

Lo scrivente visto la strada in cui è posizionato l'immobile ritiene di dover effettuare una decurtazione del 15%

Pertanto il valore a mq del locale commerciale è di

Valore di vendita = $3.104 - 15\% = 2.638 \text{ €/mq}$

Valore di fitto = $10,57 - 15\% = 8,98 \text{ €/mq}$

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO per Locali Commerciali – COMPARABLES APPARTAMENTI marzo 2018						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Casciannelli	Via Deocleziano	85.000		50	1.700	
Tecnocasa	Via Consalvo	160.000		28	5.714	
Tecnocasa	Via Consalvo	160.000		40	4.000	
Knight Imm.	Via Consalvo	100.000		50	2.000	

Tecnocasa	Via G. Leopardi	295.000		35	8.429	
Tempocasa	Via Nino Bixio	90.000		25	3.600	
Tecnocasa	Via Caio Duilio	60.000		23	2.609	
Knight Imm	Via Caio Duilio	120.000		70	1.714	
AFFITTO						
GAbetti	Piazza Lala		900	26	34,62	
Tecnorete	Via Rodi		1700	125	13,60	
Tecnocasa	Piazza Lala		4500	160	28,12	
Tecnocasa	Via Caio Duilio		450	23	19,57	
Tecnocasa	Via Consalvo		800	25	32	
Tecnocasa	Piazza Lala		2500	120	20,83	

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il valore medio di mercato in euro 2.638 €/mq di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Locale Commerciale sub 13 : mq. 31,17

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 31,17	euro. 2.638 €/mq	Euro 82.226

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 82.226 (Euro Ottantadue miladuecentoventisei in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Commerciale Totale Locale Commerciale = 31,17 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il valore medio di mercato in 8,98 €/mq.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un canone di locazione mensile per l'immobile pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 31,17 x 8,98 = Euro 280

e quindi il seguente canone di locazione annuo lordo:

Euro 280 x 12 = Euro 3.360

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,0%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} =$
 $= \text{Euro } 3.360 \times 20\% = \text{Euro } 672$

per cui sarà

$R = \text{Euro } (3360 - 672) = \text{Euro } 2.688$

$i = 0,03$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 2.688 / 0,03 = \text{Euro } 89.600$$

Il valore di mercato del locale commerciale , elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 89.600

(Euro Ottantanovemilaseicento in c.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(82.226 + 89.600) : 2**

Valore medio = Euro 171.826 : 2 = Euro 85.913

(Euro Ottantacinquemilanovecentotredici /00)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.000
Aggiornamento DOCFA	500
Attestazione energetica	800
Totale Oneri da Decurtare	3.300

Va precisato che tale importo di € 3.300 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 3,84 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	5,41
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,84
3	Stato d'uso e di manutenzione	0,30
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,83
Totale superficie utile in cifra tonda		10,38

Pertanto il valore del locale commerciale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 10,38 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 85.913	10,38 %	Euro 76.995

Il valore di mercato del locale commerciale elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 76.995

(Euro Settantaseimilanovecentonovantacinqueinc.t.)

Quesito n. 20)

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva,(non acquisita al patrimonio Comunale) ; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in genere per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1966 con regolare Licenza Edilizia.

Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali abusi edilizi, in

quanto i grafici progettuali non sono stati reperiti.

È stato determinato il valore di mercato dell'immobile pignorato in:

€ 76.995

(Euro Settantaseimilanovecentonovantacinqueinc.t.)

Quesito n. 21)

Qualora gli immobili siano stati pignorati pro-quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile di proprietà degli esecutati è stato pignorato per l'intera quota, in particolare ad ognuno degli esecutati è stata pignorata la quota ad esso spettante.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, 08/06/2025

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;
ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e Trascrizioni;
ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita
ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;
ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;
ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;
ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale
ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione tra la Vax e l'ortofoto;
ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato
dei luoghi
ALLEGATO N. 10: Risposta Comune di Napoli;
ALLEGATO N. 11: Certificati anagrafici;
ALLEGATO N. 12: Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari.
ALLEGATO N. 13: Risposta Amministratore.
Napoli, 08/06/2025

Il C.T.U.
(arch. Pietro Cobio)