
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 221/2022 – Omissis**
contro Omissis +2

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.mo Dott. Mario Ciccarelli**

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO 1

SOMMARIO

LOTTO 1	3
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
Identificazione del lotto	3
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	3
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	3
Consistenza	5
Confini	6
Dati Catastali	6
STATO DI OCCUPAZIONE	8
PROVENIENZE VENTENNALI	9
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	12
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	12
Formalità e gravami	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
REGOLARITÀ EDILIZIA	14
Regolarità edilizia	14
Normativa urbanistica	15
STIMA DEI BENI	16
Criteri di stima	16
Criterio di stima sintetico	16
Criterio di stima analitico	18
Valore di mercato	18
Adeguamenti e correzioni	19
Determinazione del valore a base d'asta	19
ELENCO ALLEGATI LOTTO 1	20

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato sito in Napoli all'angolo tra largo Santa Caterina e Via Santa Caterina, nel cuore del centrale quartiere Chiaia. Il locale risulta caratterizzato da due ambienti contigui e presenta tre vetrine su strada, ai civici nn. 74, 75, 75a, con accesso posto, in particolare, al civico n. 75; esso, allo stato, risulta altresì collegato, a mezzo di un vano porta, al limitrofo civico n. 73 estraneo ai fatti di causa. I luoghi risultano molto ben rifiniti e in ottimo stato di manutenzione. Il locale risulta censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 16, p.lla 375, sub 27, cat. C1.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

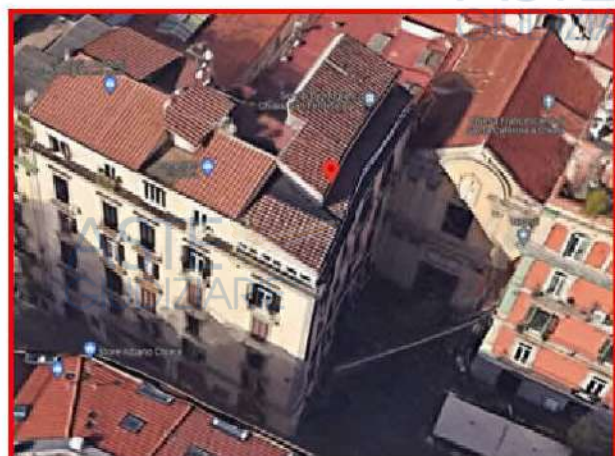
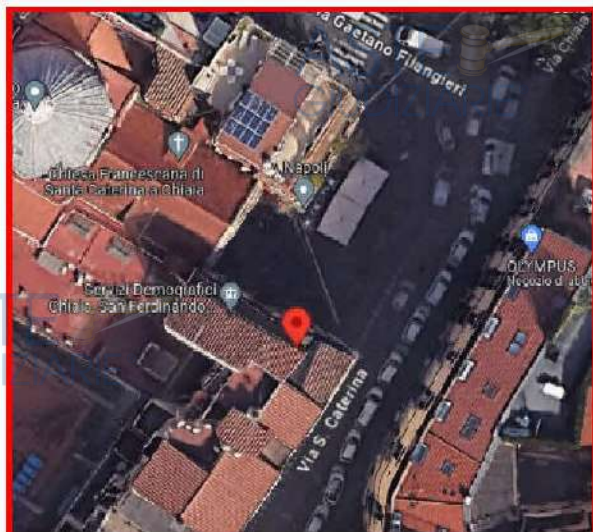
Il bene di cui al presente lotto (*Bene 1*) appartiene, **per 1/1 della piena proprietà**, al sig. Omissis, per averlo esso acquisito in virtù di donazione dal padre Omissis con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1640, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 06/10/2006 ai nn. 44299/20539. Trattasi, pertanto, di bene personale.

Si da atto ugualmente che il sig. Omissis è sposato dal 2001, in regime di separazione legale dei beni, con la sig.ra Omissis. Si allega il relativo estratto.

I diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Il locale commerciale oggetto del presente lotto afferisce al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli alla via Santa Caterina, nel cuore del centrale quartiere Chiaia.



Viste aeree del fabbricato all'angolo tra via Santa Caterina e largo Santa Caterina a Chiaia, Napoli

Il fabbricato di afferenza, in muratura portante, è caratterizzato da piano terra con locali commerciali oltre l'androne di accesso, posto al civico n. 72, e da quattro livelli superiori con abitazioni oltre un piano sottotetto. Le facciate, in buono stato manutentivo, sono caratterizzate da intonaco tinteggiato con lambris in pietra naturale.

L'unità oggetto di interesse è posta all'angolo del detto fabbricato, tra via Santa Caterina e largo Santa Caterina, con tre vetrine su strada: una su via Santa Caterina e due, tra le quali quella di ingresso, su largo Santa Caterina, corrispondenti ai civici nn. 74, 75 e 75a.



Vista delle vetrine su strada del locale commerciale staggito

Il locale attualmente è in uso a terzi (in particolare, ospita una gioielleria) e versa in ottimo stato conservativo. Esso è caratterizzato da due ambienti contigui ed è privo di bagno in quanto, allo stato, usufruisce dei servizi del locale limitrofo (civico n. 73), cui è collegato a mezzo di un vano porta, estraneo ai fatti di causa. Nella successiva stima verrà considerata la circostanza che detta porta dovrà essere eliminata e il servizio ripristinato. La superficie netta complessiva è pari a circa 42 mq; quella lorda, adottando i criteri di misurazione di cui al paragrafo successivo, è in invece pari a circa 56 mq. L'altezza interna, al controsoffitto, è pari a 2,90 ml; rispetto alla chiave delle volte che, allo stato, sono coperte dal detto controsoffitto, arriva a circa 4.00 ml.

I due ambienti presentano contropareti in cartongesso, rivestite con rasatura e tinta e con tessuto, in molti punti caratterizzati da elementi di arredo fisso o elementi di design legati alle scelte di lay-out del brand che è ivi commercializzato; il soffitto è rivestito con controsoffitto in cartongesso modanato in cui sono inseriti gli elementi di illuminazione; il pavimento è realizzato con piastrelle di gres in grande formato, in parte ricoperto da carpet.

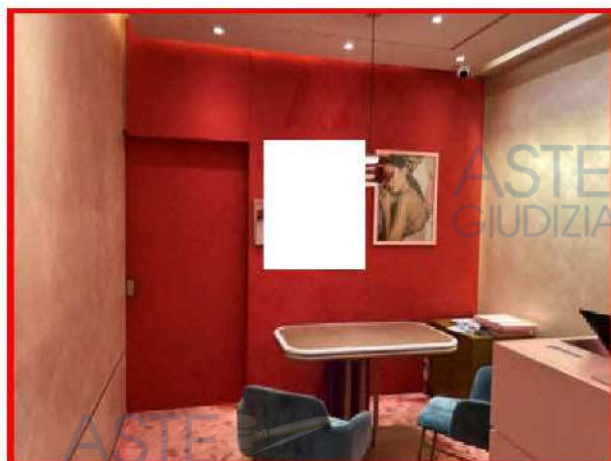


Viste interne del locale

Il locale è dotato di impianto elettrico e di illuminazione nonché di sistema di condizionamento per riscaldamento e raffrescamento.



Sulla sinistra, il dettaglio della vetrina su via Santa Caterina (civico n. 74); sulla destra, il dettaglio della vetrina/porta di accesso (civico n. 75)



Detagli interni: sulla destra, in particolare, vista della porta di comunicazione con il limitrofo locale, estraneo ai fatti di causa

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";

- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali* (con piccoli arrotondamenti finali), cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Locale commerciale	56,00 mq	1,00	56,00 mq
Totale superficie convenzionale:			56,00 mq

CONFINI

I confini dell'unità facente parte del lotto risultano essere i seguenti:

via Santa Caterina, largo Santa Caterina, unità aliena (p.lla 375, sub 30)

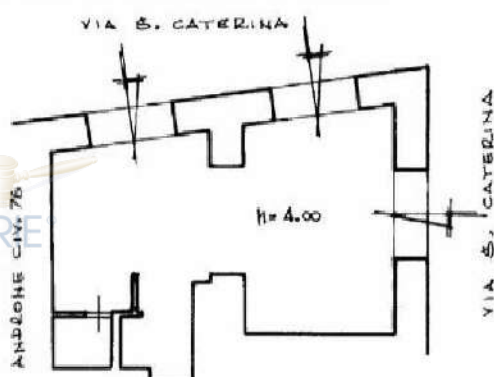
DATI CATASTALI

Il bene di cui al presente lotto è caratterizzato dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classata	Rendita	
1	CHI	16	375	27	II		C/1	13	34 m ²	Totale: 48 m ²	Euro 3.894,70	VARIANTE del 17/09/2018 Pratica n. NA0265448 in atti dal 17/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94290.1/2018)
Indirizzo: VIA SANTA CATERINA A CHIARA n. 74-75-75A Piano I												
Note: Identico in tutto con protocollo n. 35012 del 13/01/1996												
Assinazione: di ordine conservato ai dati identificativi e storici del protocollo di pianificazione planimetria n.07434/1987												

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 1987), sostanzialmente perché presso i luoghi sono state eliminate le partizioni, ivi incluse quelle che definivano il piccolo locale igienico originariamente annesso, ed è stata realizzata una porta di collegamento con il limitrofo locale, aliena ai fatti di causa;



Sulla sinistra la planimetria catastale in atti (1987); sulla destra lo stato attuale dei luoghi

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali dell'unità; non si riscontra, invece, una piena congruenza con i dati dimensionali. Si nota, in particolare, che il dato di superficie del 2015 (56 mq) è corretto, quello modificato nel 2018 (48 mq) non è, invece, corretto. Detta variazione sembrerebbe da attribuirsi ad un aggiornamento planimetrico che, di fatto, non c'è stato in quanto la planimetria catastale in atti è ancora quella del 1987;
- L'intestazione attuale non è pienamente corretta in quanto è in capo all'esecutato ma altresì al padre dello stesso per la quota di usufrutto vitalizio. Il sig. Omissis è deceduto in data 08/07/2012 talché la nuda proprietà si è consolidata all'usufrutto e il sig. Omissis è divenuto pieno proprietario del bene.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 17/09/2018:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 16, p.lla 375, sub 27, cat. C1, cl 13, consistenza 34 mq, superficie catastale 48,00 mq, rendita 3.894,70 euro, Via Santa Caterina nn. 74,75,75a, piano T; dati derivanti da variazione del 17/09/2018 Pratica n. NA0265448 in atti dal 17/09/2018 aggiornamento planimetrico (n. 94290.1/2018);
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 16, p.lla 375, sub 27, cat. C1, cl 13, consistenza 34 mq, superficie catastale 56,00 mq, rendita 3.894,70 euro, Via Santa Caterina nn. 74,75,75a, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 16, p.lla 375, sub 27, cat. C1, cl 13, consistenza 34 mq, rendita 7.541.200 lire, Via Santa Caterina nn. 74,75,75a, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dal 13/07/1987:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 16, p.lla 375, sub 27, cat. C1, cl 13, consistenza 34 mq, rendita 13.464 lire, Via Santa Caterina nn. 74,75,75a, piano T; dati derivanti da classamento del 13/07/1987 in atti dal 20/04/1999 PF/98 (n. I3434.1/1987)

L'odierno subalterno 27 deriva dalla fusione, e conseguente soppressione, degli originari subalterni 4 e 5 della medesima particella 375, avvenuta in data 13/07/1987:

Unità immobiliare soppressa dal 13/07/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	16	375	4	II							FUSIONE del 13/07/1987 in atti dal 03/08/1987 (n. 3434/1987)
Notifica					Partita	C	Mod.48					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Sez. urb. CHI Foglio 16 Particella 375 Subalterno 3, Sez. urb. CHI Foglio 16 Particella 375 Subalterno 27,

Unità immobiliare soppressa dal 13/07/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	16	375	5	II							FUSIONE del 13/07/1987 in atti dal 03/08/1987 (n. 3434/1987)
Notifica					Partita	C	Mod.48					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Sez. urb. CHI Foglio 16 Particella 375 Subalterno 4, Sez. urb. CHI Foglio 16 Particella 375 Subalterno 27,

L'unità è locata a terzi, in particolare alla società Omissis in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 05/03/2012, della durata di sei anni, con tacito rinnovo per un periodo di pari durata e con decorrenza a far data dal 10/02/2012, a fronte di un canone annuo di 78.000,00 euro, soggetto ad aggiornamento Istat. Il contratto risulta sottoscritto dal padre dell'esecutato e con intervento di quest'ultimo nella qualità di nudo proprietario (poi subentrato come pieno proprietario alla morte del genitore nell'agosto 2012). Il contratto, di cui si allega copia, risulta registrato in data 08/03/2012 al n. 1310, serie 3.

Relativamente a detta locazione risulta ancora trascritta una vecchia cessione di pigioni, risalente al 2013 (trascrizione del 10/01/2013 ai nn. 1166/913), per atto del notaio laccarino, Repertorio 28712/16732 del 10/01/2013, che, di fatto, è superata e, pertanto, inefficace.

In vero, sebbene non formalmente trascritta, risulta una ulteriore cessione di pigioni, a beneficio della sig.ra Omissis sottoscritta in data 12/04/2021. In virtù di detta scrittura, il sig. Omissis ha trasferito alla detta sig.ra Omissis il credito derivante dal contratto di locazione (78.000,00 euro annui) sino ad un ammontare di 200.000,00 euro. Cifra che, a fronte delle date richiamate e degli importi ceduti, dovrebbe essere stata, ad oggi, raggiunta.

Il bene di cui al presente lotto (*Bene 1*) appartiene, per 1/1 della piena proprietà, al sig. Omissis, per averlo esso acquisito in virtù di donazione dal padre Omissis con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1640, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 06/10/2006 ai nn. 44299/20539.

Con detto atto il sig. Omissis, dona al figlio Omissis come sopra generalizzato, la nuda proprietà, oltre altro, del locale commerciale de quo, ossia del locale commerciale in Napoli alla via Santa Caterina nn. 74,75,75a, censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 16, p.lla 375 sub 27, cat. C1, riservando a sé l'usufrutto vitalizio. Usufrutto e nuda proprietà si sono consolidati alla morte del sig. Omissis avvenuta in data 08/07/2012.

Nell'atto, in particolare, a riguardo della consistenza donata, si legge:

Repertorio N. 1640

Raccolta N. 672

DONAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA
29.09.2006

Il giorno ventinove settembre duemilasei in Napoli nel mio studio notarile

Innanzi a me Benedetto Giusti, notaio in Napoli con studio alla via Cavallerizza n. 60, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola ed alla presenza dei testimoni idonei ed a me noti, signori:

1) Omissis

2) Omissis

si sono costituiti i signori:

1) Omissis

il quale mi dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

2) Omissis

il quale mi dichiara di coniugato in regime di separazione dei beni.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i quali stipulano quanto segue.

PRIMO: Donazione a Omissis

Il signor Omissis dona al figlio Omissis i diritti di seguito indicati sugli immobili nel successivo articolo descritti.

... omissis ...

B - nuda proprietà riservando in suo favore l'usufrutto vitalizio su:

6) locale terraneo di metri quadrati 34 (trentaquattro) circa, sito in Napoli alla via Santa Caterina a Chiaia civici 74, 75 e 75/A, nel complesso confinante con detta via, con il largo omonimo e con il condominio del fabbricato al civico 78; riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto Fabbricati alla Sez. CHI, Foglio 16, particella 375, subalterno 27, via Santa Caterina a Chiaia n.74 n.75 n.75A piano:T. 2.c. 11, Cat.C/1, classe 13°, cons. 34 mq., R.C. Euro 3.894,70.

Al sig. Omissis come sopra generalizzato, la piena proprietà del locale commerciale, al tempo censito con i subalterni 4 e 5 della p.lla 375 al foglio 16, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

• atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Mustilli in data 31/12/1970, rep. 110644, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 05/01/1971 ai nn. 2430/1910; con detto atto i germani Omissis e

Omissis

vendono al sig. Omissis

la piena proprietà di due locali commerciali contigui siti in Napoli alla via Santa Caterina a Chiaia, così descritti:

- I costituiti germani Omissis con le più ampie garanzie, vendono all'altro qui costituito Signor Omissis che non in proprio ma in nome e per conto della persona che, come innanzi è detto, si riserva di nominare, in buona fede accetta ed acquista:
- i due terranei civici 74 e 75 e l'altro con ingresso dal civico 75-a (o 76) in angolo con il Largo Santa Caterina da Siena a Chiaia, confinanti con detta via o con il Largo omino e con il condominio del fabbricato predetto ivi al civico 78.-
- In catasto alla Partita 57789 ancora in testa ai germani Omissis, Omissis ed Omissis un terzo ciascuno, mappale 375/4, Via Santa Caterina a Chiaia 74-75, piano terra, categoria C/1, classe 13°, metri quadrati 17, Rendita Catastale lire 6.732 e mappale 375/5, civico 75, piano terra, categoria C/1, classe 13°, metri quadrati 17, Rendita Catastale lire 6.732, giusta certificato n. 23472 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli il 13.11.1970.-
- Detti beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto come si trovano e che il Signor Omissis, in nome e per conto della persona che si riserva di nominare, dichiara di ben conoscere e di accettare e vengono trasferiti con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, una pro-quota, alle parti comuni dell'edificio come per legge e come da essi venditori a tuttoggi posseduti.-

• atto di comando rogato dal notaio Francesco Mustilli in data 02/01/1971, rep. 110656, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, in uno al precedente, il 15/01/1971 ai nn. 2430/1910; con detto atto il sig. Omissis come sopra generalizzato, dichiara che l'acquisto dei locali terranei fatto con il precedente atto del notaio Mustilli in data 31/12/1970, rep. 110644, era stato effettuato in nome e per conto del sig. Omissis, il quale, pertanto, si dichiara unico acquirente dei detti beni:

- Il costituito Signor Omissis sciogliendo la riserva fatta con atto a mio rogito in data trentuno dicembre mille novecentosettanta, con il quale acquistò per persona a nominare, gli immobili in Napoli che in detto atto si leggono e che qui abbiansi per ripetuti e trascritti, dichiara che detto acquisto venne da lui fatto a nome e per conto del qui costituito Signor Omissis.

- Dal canto suo il qui costituito Signor Omissis, accettando la dichiarazione qui sopra fatta dal Signor Omissis, riconosce che l'acquisto da questi fatto per persona a dichiarare, è stata fatta a nome e nell'interesse di esso Omissis. Conseguentemente si dichiara unico acquirente di detti beni fin dalla data dell'atto di acquisto sopra citato tal quale fosse egli stesso personalmente intervenuto nel più volte citato mio rogito trentuno dicembre mille novecentosettanta, con il quale si procedette da parte dei germani Omissis ed Omissis.

....., alla vendita dei terreni civici 74, 75 e 75-a (o 76) in Napoli, in angolo con il Largo Santa Caterina da Siena a Chiaia, confinanti ed accatastati come in detto atto si leggono.-

Si rinvia alle copie complete di tutti gli atti citati rese in allegato

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Il fabbricato cui appartiene il locale commerciale rientra nel perimetro della zona di rispetto del monumentale complesso dei palazzi Partanna, Calabritto e Nunziante, talché il fabbricato risulta soggetto a prescrizioni di tutela indiretta come da D.M. 08/03/1957, ex art. 21 della legge 1089/1939, valido a tutti gli effetti dell'attuale D.Lgs 42/04, parte seconda, art. 45;
- Il fabbricato risulta altresì ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico (la circostanza rileva in quanto trattasi di locale terraneo);
- Il fabbricato non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

FORMALITÀ E GRAVAMI

Risultano gravare sull'immobile de quo e contro l'esecutato Omissis
, le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 10/01/2013 - Registro Particolare 109 Registro Generale 1165 - di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per atto del notaio IACCARINO GIANCARLO. Repertorio 28711/16731 del 10/01/2013, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 12/09/2013 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 25691 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA, Repertorio 1104 del 27/07/2013, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 10/10/2014 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 26405 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI ANCONA, Repertorio 2275/2013 del 20/09/2014, a favore di Omissis
- TRASCRIZIONE del 18/12/2015 - Registro Particolare 22397 Registro Generale 29061 - di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 27226/2015 del 10/12/2015, a favore di Omissis

da detto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli n. 931/2015 R.G.E, estinta;

- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 4656 Registro Generale 31745 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 5960 del 03/04/2017, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 4657 Registro Generale 31746 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI SIENA, Repertorio 1213 del 06/08/2016, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 31747 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 2754 del 22/03/2017, a favore di Omissis

- TRASCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 9659 Registro Generale 12816 - di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 6678 del 28/03/2022, a favore di Omissis da detto pignoramento è scaturita l'odierna procedura.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le **ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e beni pignorati**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente;
- Come da allegata comunicazione dell'amministrazione del fabbricato di via Santa Caterina 72, Omissis non risulta un regolamento di condominio;
- La quota ordinaria bimestrale relativa alla proprietà staggita è pari a circa 110,00 euro;
- Come da allegato prospetto dell'amministrazione condominiale, relativamente agli ultimi due anni, alla data della richiesta effettuata dalla scrivente, risulta una morosità per spese ordinarie pari a 1.028,32 euro;
- Come da altro allegato prospetto dell'amministrazione condominiale, relativamente agli ultimi due anni, alla data della richiesta effettuata dalla scrivente, risulta una morosità per spese straordinarie complessivamente pari a circa 1.665,00 euro;
- Nella citata comunicazione, è fatta presente la pendenza di un procedimento giudiziario promosso dal condominio a carico dell'esecutato (decreto ingiuntivo per la somma di 3.224,00 euro, opposto).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà;
- Il fabbricato cui afferisce il bene non è edificato su suolo demaniale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La cortina edilizia cui afferisce il fabbricato di via Santa Caterina, al piano terra del quale è allocato il locale commerciale di interesse, è di vetusto impianto, in particolare antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative. L'affermazione deriva tanto dall'analisi della storia urbanistica del contesto e dello specifico fabbricato, quanto dalla constatazione delle originarie caratteristiche, morfologiche e tecnologiche, dello stesso, tipiche di una vetusta consuetudine edificatoria, quanto, ancora e soprattutto, dalla sussistenza di circostanze documentate: quali, ad esempio, l'esistenza delle planimetrie catastali di primo impianto (anni 1939), per altro ancora in atti per alcune unità.

In virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ossia in assenza di titoli edilizi, come nel caso di specie in quanto, come detto, i luoghi sono stati originariamente edificati prima del 1935, può affermarsi la legittimità dei luoghi per vetustà.

Per quanto concerne, in particolare, la consistenza e la morfologia dell'unità staggita, seguendo la storia della stessa si deduce che essa (attualmente sub 27 della p.la 375) deriva dalla fusione di due originari locali (i sub 4 e 5 della medesima p.la 375), corrispondenti ai due ambienti da cui è costituita; non vi è prova della circostanza che detta fusione, ratificata catastalmente nel 1987, sia stata operata in tale data o in precedenza né vi sono riscontri certi sulla circostanza che, oltre alla tracciata ratifica catastale, sia stata dualmente operata una fusione urbanistica. Così come non vi è traccia di pratica edilizia presentata per la diversa distribuzione interna, consistente nell'eliminazione, sul fondo dell'ambiente al civico 75a, di un piccolo vano, presumibilmente deputato ad ospitare un servizio igienico, e nella realizzazione di una porta di comunicazione con il limitrofo locale, alieno ed estraneo ai fatti di causa.

La mancanza di riscontri certi deriva dalle risposte negative ricevute dal SUE del comune di Napoli a fronte delle istanze presentate dalla scrivente (le richieste sono state fatte per pratiche tanto a nome di Omissis e Omissis quanto in capo alla società locataria).

Vero è che il SUE del comune di Napoli effettua solo, per le licenze di agibilità, ricerche dal 1975 e, per i titoli edilizi, riscontri dal 1995. Analogamente per le pratiche di carattere volontario (DIA, CILA, SCIA) effettua ricerche a far data dal 2010. In via prudenziale, attesa l'assenza di diverso, certo, riscontro, deve presumersi che le citate variazioni siano avvenute sine titolo. Trattasi, comunque, di situazioni sanabili, sebbene per alcune non può che operarsi un ripristino per motivi logistici e di opportunità.

In estrema sintesi, infatti, il futuro acquirente, per la piena regolarizzazione dei luoghi, dovrà provvedere alla chiusura del vano di collegamento con il locale limitrofo, estraneo ai fatti di causa, nonché al ripristino di un servizio igienico (ai fini del buon esito della pratica SUAP per le attività commerciali), disponendo la presentazione di una pratica edilizia volta a conformare la pregressa fusione tra i due locali originari (ivi inclusa l'istanza di autorizzazione simica in sanatoria presso gli uffici territorialmente competenti del Genio Civile) e ratificare le modifiche interne.

Di tali circostanze si terrà conto in sede di stima, nella misura in cui verrà effettuata una decurtazione del valore di mercato che crei economia per la piena regolarizzazione dei luoghi, sia in termini realizzativi che amministrativi, ivi includendo le spese accessorie del caso, come diritti e oneri tecnici. Il coefficiente verrà calibrato anche per assorbire le carenze di cui ai punti seguenti

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 350,00 euro
- Non si rinviengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene il *certificato di agibilità* del fabbricato di appartenenza dell'unità;
- Non si rinviene una *licenza di agibilità* dello specifico locale.

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato cui afferisce il manufatto oggetto di causa ricade nella **Zona Territoriale Omogenea A, Insediamenti di interesse storico**, con prevalenza di **Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare**, art. 103 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.
- Il fabbricato risulta altresì ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico (la circostanza rileva in quanto trattasi di locale terraneo);
- Il fabbricato non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39);

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediando due criteri (trattandosi di locale commerciale reddito):

- il criterio della **stima sintetica**, attuato prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi, nei limiti del possibile, simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione, nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni *in aumento o in diminuzione* del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo;
- il criterio di **stima analitica**, attuato mediante la capitalizzazione del reddito annuo netto fornito dalla locazione di cui al contratto in essere per il compendio.

Il valore finale si otterrà mediando i risultati delle due valutazioni, valore che verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del manufatto oggetto del lotto.

CRITERIO DI STIMA SINTETICO

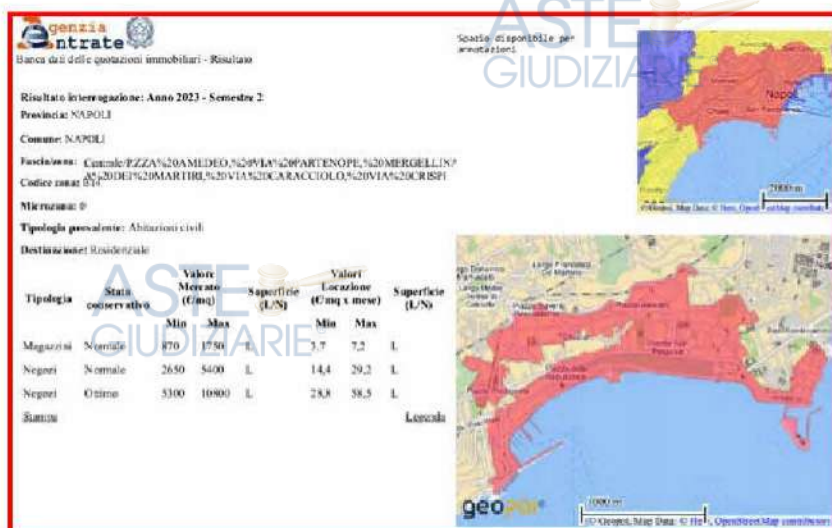
Con il *procedimento diretto sintetico-comparativo* il più probabile valore di mercato viene determinato comparando il bene oggetto di interesse ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

La scrivente ha, pertanto, effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

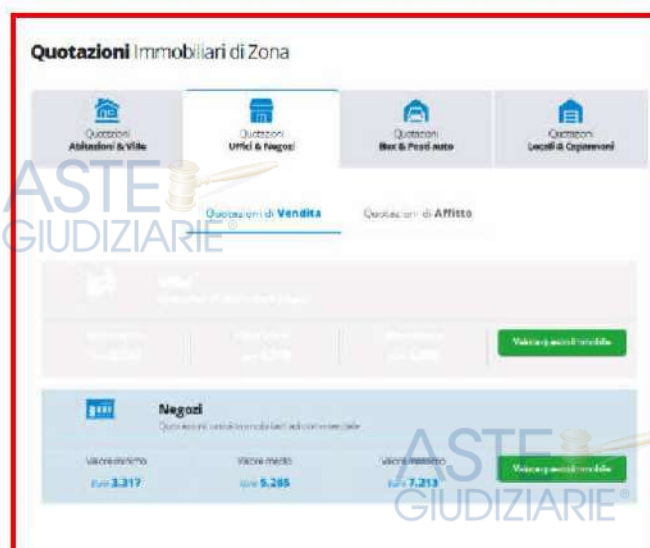
- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare;
- le agenzie immobiliari di zona nonché alcuni siti, come www.immobiliare.it e www.idealista.it, che raggruppano i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (dati aggiornati a tutto il 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti ad immobili a destinazione *commerciale* insistenti nella fascia centrale - B14 - del comune di Napoli in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per i negozi, in stato conservativo "normale", i valori variano tra 2.650,00 €/mq e 5.400,00 €/mq; mentre per quelli in stato "ottimo", variano tra 5.300,00 €/mq e 10.800,00 €/mq.



- Borsino Immobiliare: sono stati considerati i valori riferiti ad unità commerciali per la medesima zona di cui sopra. Qui i valori variano tra 3.317,00 €/mq e 7.213,00 €/mq.



- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati alla metà del 2024): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso commerciale attualmente sul mercato si attestano su un valore medio unitario decisamente più alto, arrivando, in contesti simili a quello in oggetto, sino a 15.000,00-18.000,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (come, ad esempio, la centralità, l'ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, la qualità e il livello dell'offerta commerciale di zona, etc.) del locale, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza corrispondente al limite superiore dei range desumibili dalle quotazioni di osservatorio sopra riportate, pari a 10.800,00 €/mq; considerando poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile (in particolare, l'esposizione su strada, l'ottimo stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, valore delle pertinenze, etc.) si ritiene opportuno aumentare il detto valore almeno (anche considerando i valori correnti di cui al terzo punto del precedente elenco, come da allegata specifica documentazione), concludendo che **per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 15.000,00 €/mq.**

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	56,00 mq	15.000,00 €/mq	840.000,00 €

CRITERIO DI STIMA ANALITICO

Attesa la peculiarità del caso in oggetto il valore tratto dalla metodologia di stima sintetica viene mediato con il valore di mercato (V_m) determinato come rapporto tra il reddito netto annuale (R_n) dell'immobile ed un opportuno saggio di capitalizzazione (r), secondo la seguente operazione:

$$V_m = R_n / r$$

dove il parametro r rappresenta, appunto, il saggio di capitalizzazione ricavato da analisi statistiche su dati riguardanti una serie di variabili (in primis la funzione prevalente e la localizzazione dei manufatti) mentre il reddito annuo netto rappresenta il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile locato (come nel caso di specie).

L'operazione di calcolo, come sopra descritta, indica che il più probabile valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ed inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r).

Il metodo di stima analitica in oggetto prevede il seguente schema operativo:

- Calcolo del reddito annuo lordo prodotto dall'immobile;
- Quantificazione delle spese da detrarre al reddito lordo e calcolo del reddito annuo netto;
- Calcolo del saggio di capitalizzazione;
- Stima del valore di mercato.

Per il reddito lordo può farsi riferimento al contratto di locazione in essere che prevede un canone annuo di 78.000,00 euro.

Per quanto concerne le spese, è possibile stimare la relativa aliquota in maniera forfettaria e, in particolare, porla pari al 40%, attesa la peculiarità del locale in oggetto. In base a detta assunzione, il reddito netto ricavabile scende a 46.800,00 € annui.

Per quanto concerne il saggio, si segnala che prassi e teoria in materia concordano nel definire che la forbice di variazione più comune è compresa tra il 3% (valore minimo) e il 7% (valore massimo). La scelta va coscienziosamente effettuata considerando una serie di elementi. In particolare, gli elementi "positivi" comportano una diminuzione del saggio e quelli "negativi" un aumento.

Considerando tutte le variabili del caso di specie, è ragionevole adottare un valore del saggio pari al 4,5%.

Atteso quanto sopra determinato, dall'applicazione della formula $V_m = R_n / r$ ne consegue un valore di mercato pari a circa **1.040.000,00 €**.

VALORE DI MERCATO

Dalla media dei due valori calcolati con i due criteri adottati deriva un valore finale, con leggero arrotondamento, pari a **940.000,00 €**.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo dell'unità immobiliari
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 2% del valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	940.000,00 €	874.200,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		875.000,00 €

Documentazione catastale

- ❑ ALL. 01 – Documentazione catastale

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ❑ ALL. 02 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa allo stato di occupazione

- ❑ ALL. 03 – Contratto di locazione

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 04 – Atto di donazione atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1640
- ❑ ALL. 05 – Atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Mustilli in data 31/12/1970, rep. 110644 e successivo atto di comando dello stesso notaio Mustilli del 02/01/1971, rep. 110656

Documentazione relativa alle formalità

- ❑ ALL. 06 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 07 – Attestazioni documentali sulla vetustà dei luoghi
- ❑ ALL. 08 – Attestazioni del SUE – Comune di Napoli
- ❑ ALL. 09 – Tavola delle difformità

Documentazione relativa agli oneri condominiali

- ❑ ALL. 10 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del fabbricato di via Santa Caterina n. 72, Napoli
- ❑ ALL. 11 – Documentazione contabile

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 12 – Documentazione fotografica

Documentazione relativa alla stima

- ❑ ALL. 13 – Estratto della documentazione consultata per la stima del manufatto

