

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV[^] Sezione Civile

Procedura: AMCO s.p.a. c/o ***

R.G.E. n. 322/2025

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa Federica D'AURIA

LOTTO 2

OGGETTO:

Perizia di stima del compendio immobiliare sito in Napoli, composto dai seguenti cespiti:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla **Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96**

Negozi/bottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla **Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,57**

**CREDITORE
PROCEDENTE:**

Banca Popolare Commerciale s.p.a. (già Banca Popolare Vesuviana s.c.) con sede in NAPOLI (NA) alla Via Roberto Bracco nn. 31/35 codice fiscale: 06412660638, partita I.V.A.: 01536681214, rappresentata e difesa dagli avv.ti

**DEBITORE
ESECUTATO:**

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli al Corso Secondigliano 256, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

**CUSTODE
GIUDIZIARIO:**

Avv. Valeria COLLICELLI, con recapito professionale in Napoli iscritto all'Ordine degli Avvocati di Napoli
pec: avv.valeriacolicelli@pec.it

MANDATO:

All'udienza del 05.11.2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Federica D'AURIA, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

1) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:****PREMESSA:**

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla **Banca Popolare Commerciale s.p.a.** (già Banca Popolare Vesuviana s.c.) con sede in NAPOLI (NA) alla Via Roberto Bracco nn. 31/35 codice fiscale: 06412660638, partita I.V.A.: 01536681214 nei confronti del ***
 , per i diritti da essi vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui * è pieno ed esclusivo proprietario:****LOTTO 1**

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96

LOTTO 2

Negoziobottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,57

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 15.11.2024, a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI di S. Maria Capua Vetere (CE), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'**Allegato n. 1**).

Il creditore procedente non ha depositato estratto catastale storico anche se i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il creditore procedente non ha depositato in atti estratto di mappa riferito al foglio catastale su cui insiste particella terreni su cui insistono i beni pignorati.

Il detto estratto di mappa è corrispondente a quello estratto dal sottoscritto e riportato all'**Allegato n. 7**).

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato ***

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative agli immobili pignorati.

Il debitore esecutato veniva in possesso dei predetti diritti sugli immobili per effetto di atti di compravendita.

Il creditore procedente ha depositato il certificato di matrimonio del soggetto esecutato.

Il sottoscritto verificava che il soggetto pignorato era unito in rapporto di coniugio con tale ***.

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, con le relative annotazioni marginali, riportato all'**Allegato n. 24**).

Dalle risultanze dei registri di Stato Civile del Comune di POZZUOLI dell'Anno 1997 Numero 192 Parte II Serie A

si certifica che:

*** e ***

Hanno contratto tra loro matrimonio *** (NA)

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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

in merito alla provenienza:

- a) **trascrizione in data 02.02.1989 nn. 2533/1838** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Rosalba MIGLIETTA di Napoli del 16.01.1989, rep. 15770/4421 col quale *** acquistava da *** (proprietario per 1/2) e ***

la quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli alla via Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96

(vedi atto di compravendita di cui all'allegato 4)

Nel detto atto, il cespite in capo ai soggetti pignorati è così indicato:

acquista, l'appartamentino facente parte del fabbricato in Napoli alla Rua Catalana n. 102, sito al 1° piano (in Catasto 2° piano), avente accesso dalla porta di fronte nel passetto sito a sinistra salendo le scale, composto di un vano e piccoli accessori, confinante con Vico Graziella, con altro appartamentino di proprietà dei venditori e da due lati con proprietà aliena; riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 59622, sez. POR, foglio 2, mappale 24 sub 7, Rua Catalana n. 102, piano 2°, z.c. 13, categ.A/5, cl. 7, vani 1,5, R.C. 1038.

- b) **trascrizione in data 22.05.2003 nn. 12015/7781** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Paola LANDOLFI di Napoli del 21.05.2003, rep. 22818/4689 col quale *** acquistava da *** (proprietario per 1/1) la quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli alla via Napoli Roma verso Scampia n. 33 e riportate al N.C.E.U. al:

Negozi/bottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,57

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 5)

Nel detto atto, il cespite in capo ai soggetti pignorati è così indicato:

aneo sito in Napoli al Vico Carceri San Felice a Piazza Dante
n.25, composto di due vani con sottostante scantinato;
confinante con detto Vico, proprietà Lubrano, proprietà altrui;
DATI CATASTALI: Napoli, Vico Carceri S. Felice n. 25, in ditta
al venditore, Sez.SGU, foglio 1, particella 89, sub. 5, piano
T, z.c. 12, categoria C1, classe 2, mq. 21, R.C. Euro 212,57

in merito alle formalità pregiudizievoli:

c) iscrizione in data 19.03.2010 nn. 7702/11731 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 280.000,00 di cui € 140.000,00 per quota capitale, a favore di **BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, con sede in TORRE DEL GRECO (NA), C.F. 00423310630, e contro ***, nascente da atto per Notaio Maria IACCARINO di Pompei del 15.03.2010, rep. 7352/3600 e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli e riportate al N.C.E.U. al:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96

Negoziobottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,57

d) iscrizione in data 11.04.2025 nn. 10579/1670 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Napoli in data 14.03.2025 della complessiva somma di € 180.000,00 di cui € 151.906,19 per quota capitale, a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIALE S.P.A.**, con sede in NAPOLI (NA), C.F. 06412660638, e contro ***, nascente da atto giudiziario per Tribunale di Napoli del 14.03.2025 n, rep. 2889/2025 e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli e riportate al N.C.E.U. al:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96

Negoziobottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,57

d) trascrizione in data 01.08.2025 nn. 23840/18197 nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 17/07/2025 rep. 5789/2025, a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIALE S.P.A.**, con sede in NAPOLI (NA), C.F. 06412660638, e contro ***, e gravante sul diritto di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli e riportate al N.C.E.U. al:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96

Negoziobottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,

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

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

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

Corrispondenza dei dati:

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

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

Alla data di trascrizione del pignoramento (**01.08.2025**) gli immobili oggetto della presente relazione, erano nella piena proprietà di *** (proprietario per 1/1).

Entrambi gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

In capo al bene di cui al LOTTO 1, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Rosalba MIGLIETTA di Napoli del 16.01.1989, rep. 15770/4421, trascritto in data 02.02.1989 nn. 2533/1838

In capo al bene di cui al LOTTO 2, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Paola LANDOLFI di Napoli del 21.05.2003, rep. 22818/4689, trascritto in data 22.05.2003 nn. 12015/7781

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in Napoli e riportate al N.C.E.U. al:

LOTTO 1

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96

LOTTO 2

Negozi/bottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,57

Acquisizione titolo di provenienza dei beni:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riportano all' **Allegato n. 4)**, per il LOTTO 1 e all'**Allegato n. 5)** per il LOTTO 2.

Formazione di lotti:Possibilità di vendita in uno o più lotti:**LOTTO 1**

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**, così individuabile:

Appartamento sito in NAPOLI alla Via Rua Catalana n. 102 Piano 2 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez POR Foglio 2 Particella 24 Subalterno 7 Categoria A/5), Classe 7, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 92,96

LOTTO 2

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**, così individuabile:

Negoziobottega sito in NAPOLI al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq vani Rendita: Euro 212,57

Possibilità di divisione del bene:

Entrambi i beni oggetto di provvedimento sono pignorati nella quota di piena proprietà e costituiscono UNICI LOTTI DISTINTI TRA LORO, come precedentemente individuati.

Entrambi i lotti sopra descritti non sono divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

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

Il sottoscritto specifica, altresì, che agli atti della procedura, alla data odierna, non vi è alcun atto formale di riduzione e/o restrizione del pignoramento da parte del creditore pignorante sui beni staggiti.

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**1) Identificazione dei beni:**

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **12.01.2026**, e in tale data non fu possibile accedere all'immobile pignorato per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante degli immobili pignorati.

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

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

In riferimento al **LOTTO 2**

Trattasi di n. 1 Locale commerciale su unico livello, sito al piano TERRA dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla strada, composto di 1 vano ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quali balconata frontistante la pubblica via.

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

Il negozio confina con vico Carceri San Felice e per tre lati con proprietà aliena.

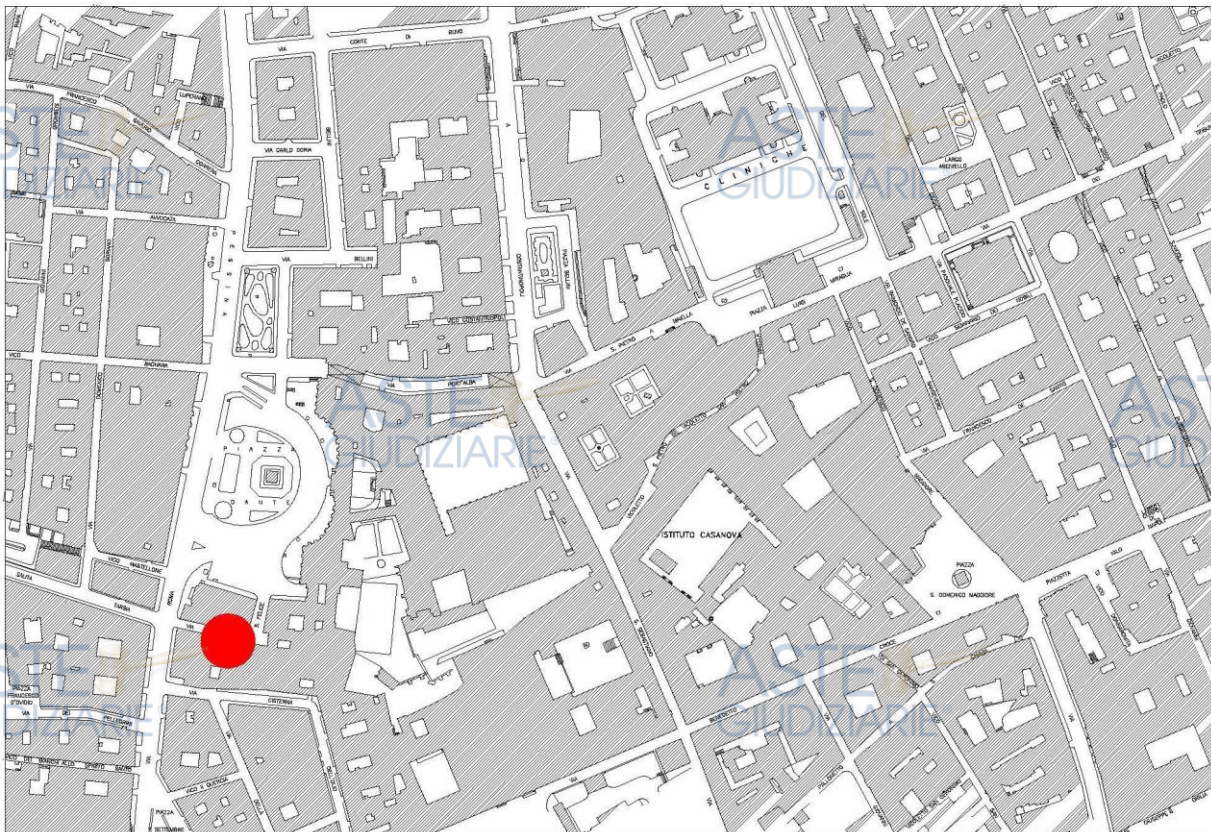
Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso commerciale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Il sottoscritto rilevava che il detto locale è fuso di fatto con altro immobile di proprietà di altro soggetto estraneo alla procedura.

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

Il sottoscritto, onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, allega, di seguito, stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'area su cui insiste il fabbricato.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



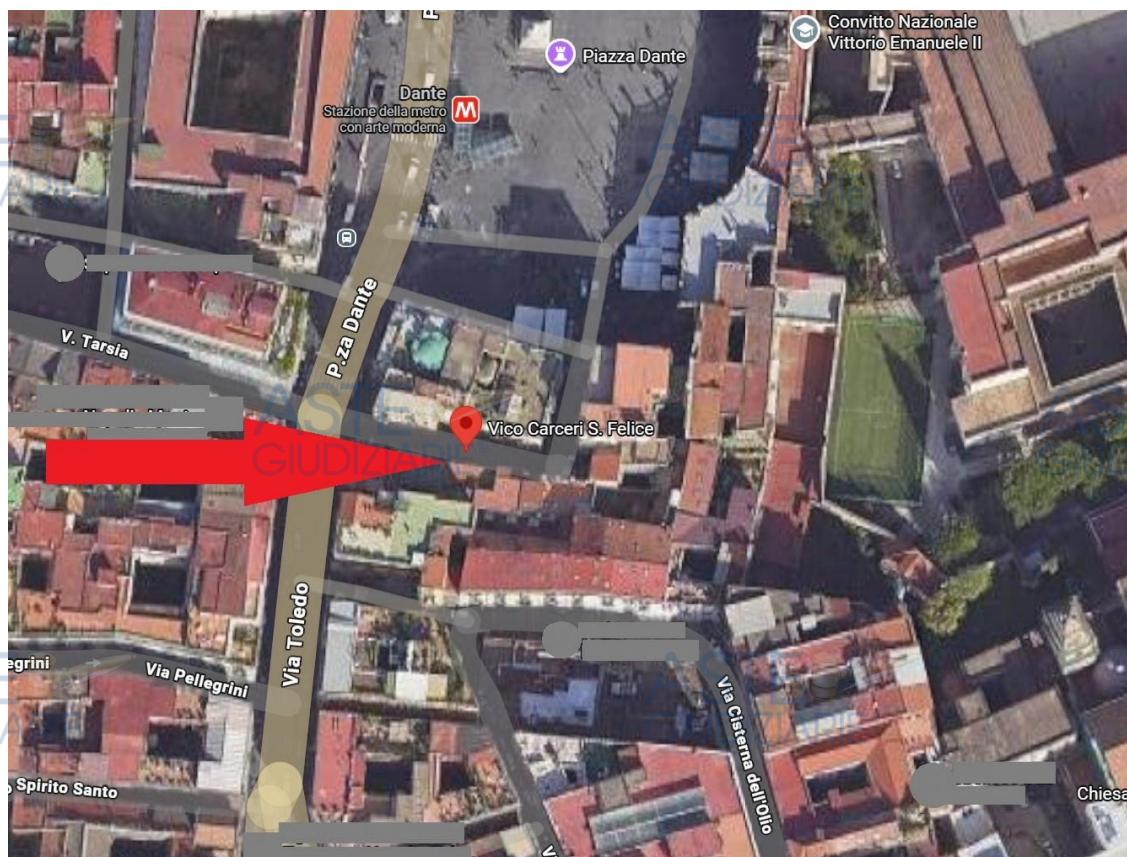


Foto aerea-satellitare con individuazione dei beni pignorati



Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI – Fg. 137

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

2) Variazioni catastali:

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

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

Non Esistono variazioni catastali sostanziali, intervenute prima e dopo il pignoramento.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

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

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di NAPOLI, al Vico Carceri San Felice n. 25, e si compone di DUE piani fuori terra; l'immobile pignorato è sito al Piano TERRA.

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

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare.

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

Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da rilievi fotografici).

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Vico Graziella



Vista Rua Catalana



Vista stabile in cui è allocato il cespite



Vista portone di ingresso allo stabile

Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Individuazione immobile pignorato



Vista vetrina su strada bene pignorato



Accesso al locale da altro immobile non oggetto della procedura

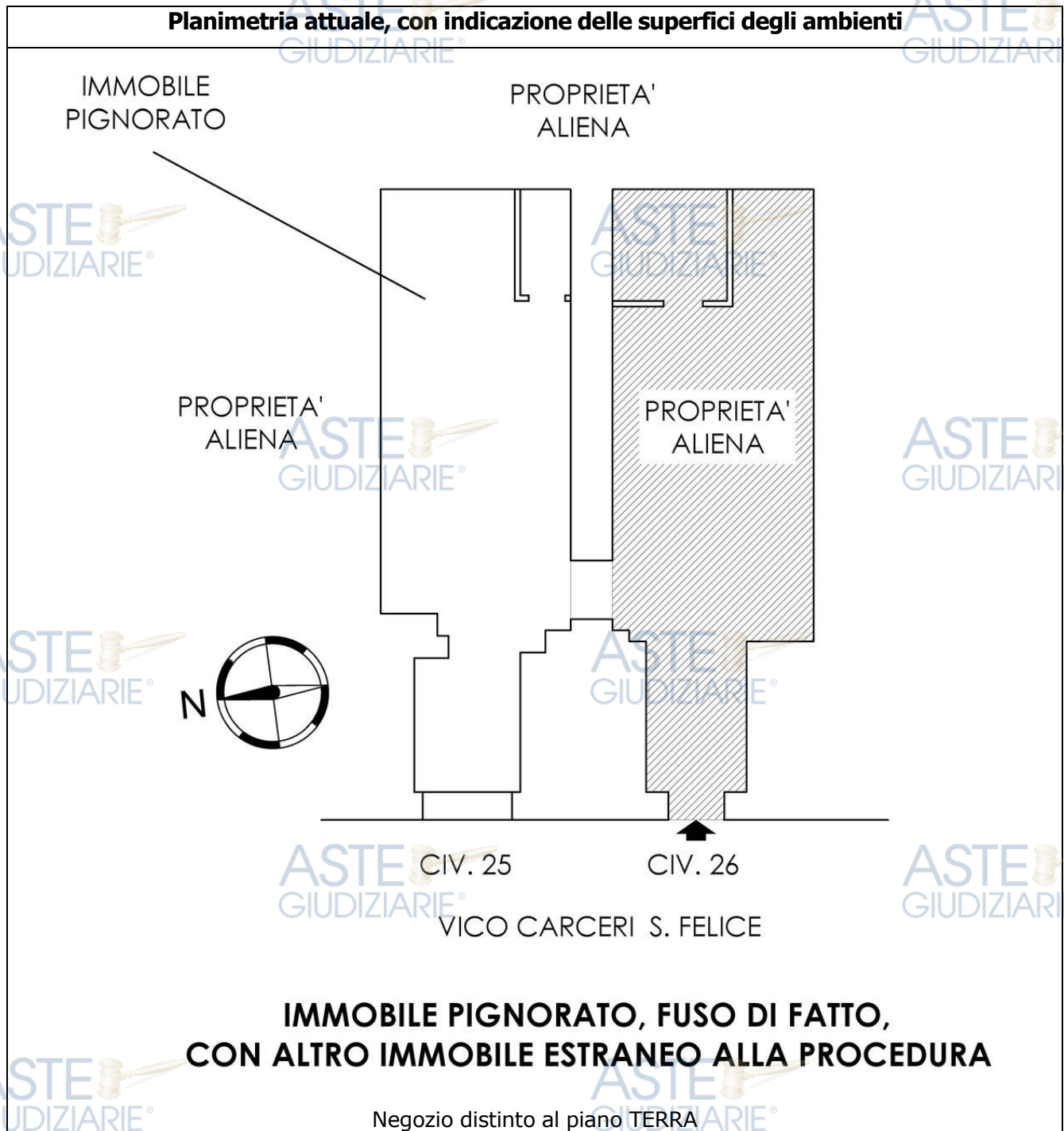


Vista esterna immobile pignorato

Negozio piano terra

L'immobile, di cui trattasi, sito al primo piano dello stabile, è posto su un unico livello e si compone di un negozio di 1 vano oltre accessori per una superficie netta pari a circa 32,00 mq, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 14**).

Di altezza interna variabile, con media pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 31,80



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

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

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, in zona centrale, e si compone di due piani fuori terra.

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

Non è presente servizio di guardiania diurno e servizio di sorveglianza notturno.

I servizi offerti sono da ricercarsi a non oltre 50m di distanza.

Il fabbricato è allocato in posizione centrale rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 0÷1 Km.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

Il bene di cui trattasi, formante un unico lotto di vendita, è costituito da un negozio sito al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale, situato nel Comune di Napoli, in zona residenziale, ad alta densità edilizia.

L'immobile, non è dotato di aree scoperte, e l'area di accesso allo stesso è interna alla struttura, a cui si accede dalla strada.

L'accesso al lotto sul quale è presente il cespite è garantito da cancello pedonale posto a sud/ovest del fabbricato.

L'accesso al negozio si realizza attraverso vano su strada, **da immobile estraneo alla procedura.**

Il sottoscritto sottolinea che l'immobile pignorato è fuso di fatto con altro immobile estraneo alla procedura e che l'accesso allo stesso, ad oggi, si ottiene solo dall'immobile non pignorato.

Il bene pignorato ha accesso alla strada.

Tale accesso oggi risulta chiuso con una vetrata.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio.

Le facciate esterne sono trattate con idropittura al quarzo colorata per esterni su strato di intonaco in discreto stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono in alluminio anodizzato e/o legno ed in scadente stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano con solai latero-cementizi.

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 12.01.2026, il bene risultava arredato e rifinito per uso commerciale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'immobile pignorato è composto da un negozio sito al piano terra dello stabile.

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una buona viabilità di contorno, ubicato in zona centrale, ben servita da mezzi di trasporto e svariate attività commerciali, fermate autobus.

Alle date dei sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto, il bene risultava adibito ad uso commerciale, munito dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, ecc...) ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

La pavimentazione dell'immobile è uniforme in tutta l'area, e non presenta avvallamenti e/o rotture, che causano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

I locali hanno interna variabile, per la presenza di volta, con media pari a 3,00 m.

Allo stato, le pareti verticali non sono interessate da efflorescenze minerali e distacchi di intonaco.

Nel complesso le finiture interne non necessitano di un sostanziale intervento manutentivo.

L'impianto elettrico, necessita di revisione dello stesso, in conformità della L. 46/1990 e del D.M. 37/2008.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente, il bene pignorato **NON NECESSITA** di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria urgenti ai fini della vivibilità degli ambienti.

Gli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi sono sopra riportati.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di normale fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento e modifica, dovute ai lavori a farsi, quantizzabili in **€ 3.000,00**).

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

Lo stato di conservazione è sufficiente rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è sufficiente, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 12/01/2026, a parere dello scrivente, il bene pignorato **NON** necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

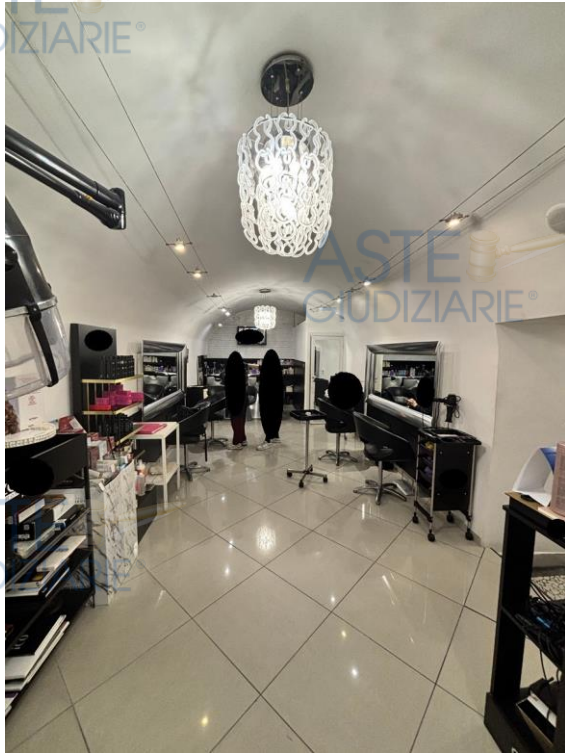
A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **SUFFICIENTE** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi **SUFFICIENTE**.

Non esiste condominio costituito, inerentemente alle spese comuni allo stabile in cui è allocato il cespite pignorato.

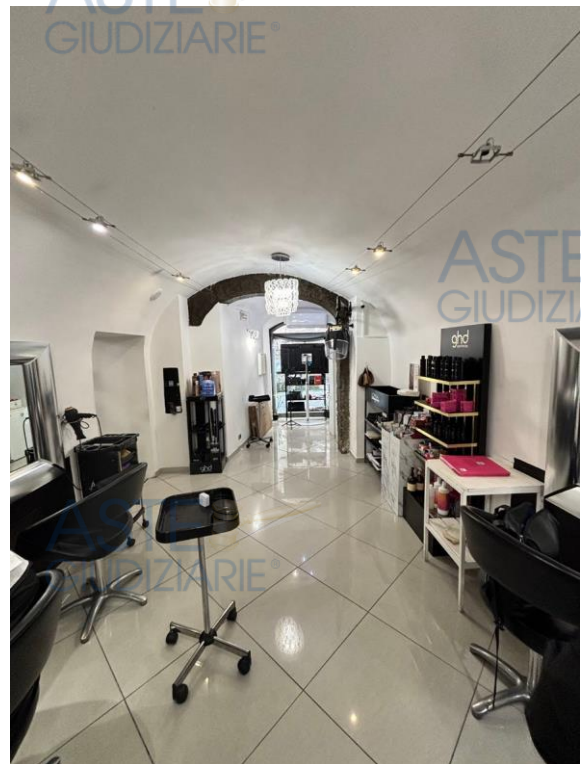
Non Vi sono oneri condominiali insoluti.

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

Fotografie interne del bene pignorato



Vista locale pignorato



Vista locale pignorato su strada



Vista vano di ingresso
da altro bene non pignorato



Vista vano di ingresso
da altro bene non pignorato



QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di Napoli

L'immobile, oggetto della procedura, sito in Napoli al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

**Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq
Rendita: Euro 212,57**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento e variazioni intervenute nel tempo per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

La planimetria catastale non è presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile, ad oggi, è sprovvisto di planimetria catastale.

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

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

I dati inerenti alla proprietà del cespite sono corretti.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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

Non è stato possibile confrontare la situazione reale dei luoghi, inerentemente al negozio, sito al piano terra, con quella riportata nella planimetria catastale per la mancanza della stessa negli archivi dell'Agenzia del Territorio.

I confini del cespite riportato nella planimetria risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di provenienza ed a quanto indicato nell'atto di pignoramento e la consistenza del cespite non risulta variata, rispetto a quanto riportato in precedenza.

Il sottoscritto, dato lo stato dei luoghi, e non potendo confrontare la situazione reale dei luoghi con quella riportata nella planimetria catastale non poteva riscontrare difformità nella disposizione degli spazi.

Il sottoscritto precisa che il bene pignorato è composto da unico ambiente avente affaccio su strada, pertanto, non si riscontrano anomalie nella disposizione degli ambienti.

Ad oggi l'ambiente pignorato è fuso, di fatto, con altro cespite non pignorato, in capo ad altro soggetto estraneo alla procedura.

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

Piena ed intera proprietà di un negozio di 1 vano ed accessori, sito in Napoli al Vico Carceri San Felice n. 25 riportato al NCEU di Napoli alla

**Sez SGU Foglio 1 Particella 89 Subalterno 5 Categoria C/1), Classe 2, Consistenza 21 mq
Rendita: Euro 212,57**

Trattasi di n. 1 Locale commerciale su unico livello, sito al piano TERRA dello stabile in cui è allocato, con accesso dalla strada, composto di 1 vano ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quali balconata frontistante la pubblica via.

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

Il negozio confina con vico Carceri San Felice e per tre lati con proprietà aliena.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e ben rifinito per uso ricettivo-residenziale, munito di tutte le utenze ed in BUONE condizioni di manutenzione.

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Paola LANDOLFI di Napoli del 21.05.2003, rep. 22818/4689, trascritto in data 22.05.2003 nn. 12015/7781

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 27.04.2026; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare urbanisticamente.

Non è stato possibile confrontare la situazione reale dei luoghi, inerentemente al negozio, sito al piano terra, con quella riportata nella planimetria catastale per la mancanza della stessa negli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Non vi sono abusi da regolarizzare, per quanto precedentemente menzionato;

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

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 35,00 (arrotondato).

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona territoriale omogenea

A₁, insediamenti di interesse storico

(articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'area è classificata per la parte edificata come: **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte**

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

PREZZO BASE: € 116.000,00 (quota pari alla piena proprietà)

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

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**01.08.2025**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 01.08.2025 e dal 21.05.2003 di proprietà

*** (proprietario per 1/1). RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2003 Pubblico ufficiale LANDOLFI PAOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 22818 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 12015 registrato in data 22/05/2003 - COMPRAVENDITA DV60409/2008 ISTANZA 1026805/0 Voltura n. 49344.1/2009 -Pratica n. NA1039909 in atti dal 02/12/2009 frazionamenti catastali; Inerentemente al sub **5** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

in data 30.06.1987: Impianto meccanografico del 30/06/1987

in data 05.05.2005: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2005
Pratica n. NA0315937 in atti dal 05/05/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74131.1/2005)

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

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

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

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**Precisazione circa la consistenza originaria:**

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

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

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

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

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in data antecedente al 17.08.1942, ai sensi del Regolamento Edilizio del 16.11.1935, per cui il cespite risulta regolare urbanisticamente.

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

Non si riscontra la presenza di abusi.

Dichiarazione di agibilità:

Attualmente non è possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, inquanto, come detto, in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, si è appreso che non è possibile verificare la presenza di pratiche edilizie, a causa di inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da disposizioni dello Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016).

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona A, **insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'area è classificata per la parte edificata come: **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte**

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

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

Destinazione urbanistica del terreno:

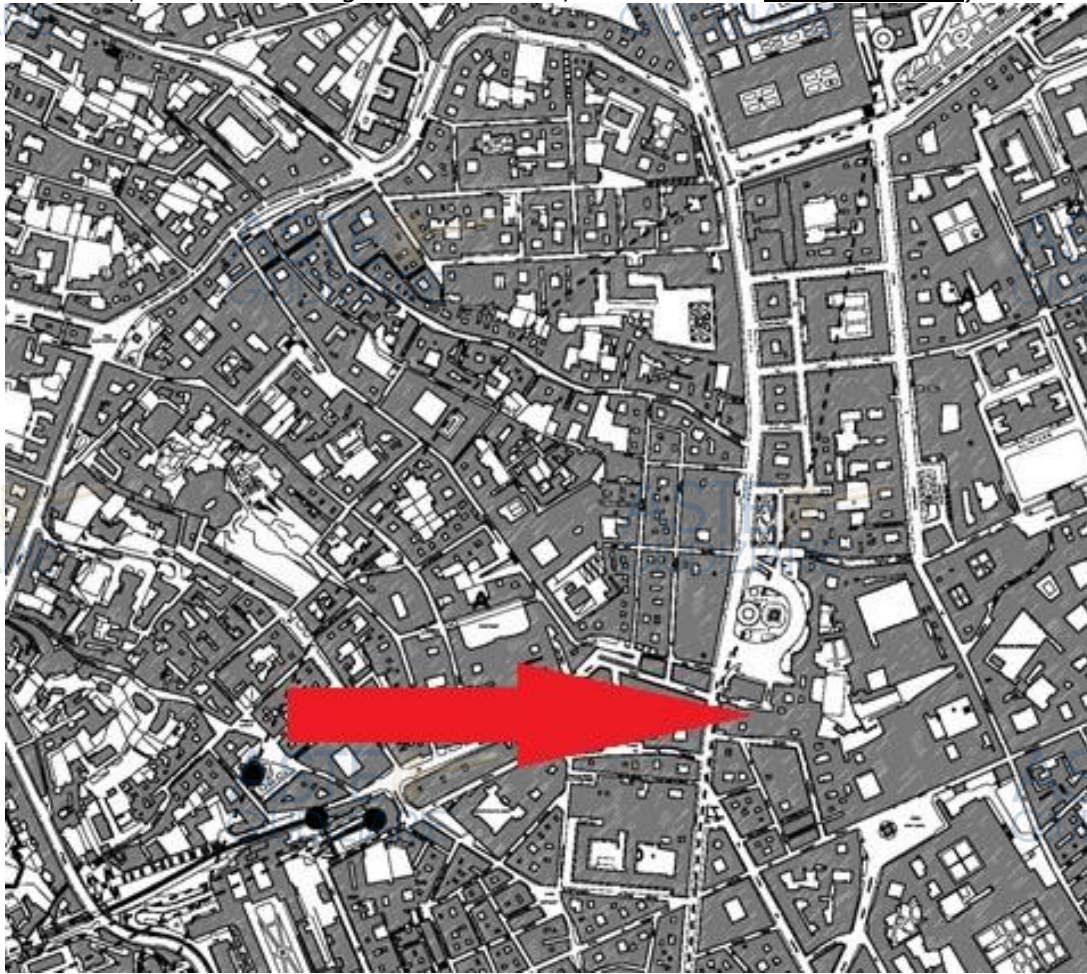
Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004,;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, non nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13**
- **rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**
- **non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;
- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Per quanto concerne vincoli geomorfologici, è classificata, per la maggior estensione, area a bassa instabilità.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'**Allegato n. 16**).



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

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

Non è stato possibile confrontare la situazione reale dei luoghi, inerentemente al negozio, sito al piano terra, con quella riportata nella planimetria catastale per la mancanza della stessa negli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Istanze di condono presentate:

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

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, ma non risultano mai state presentate istanze di condono per la regolarizzazione di opere abusive sull'immobile staggito.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

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

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Non si riscontra la presenza di abusi.

Costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario:

I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono stati decurtati dal prezzo di stima.

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

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

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica per la separazione fisica dei beni, oggi fusi di fatto, risulta:

attuabile (regolarizzazione diversa disposizione degli spazi realizzata in maniera abusiva e creazione di locale bagno), i cui costi sono quantizzabili in **€ 10.800,00** (I.V.A. compresa)

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli:	€	300,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	2.500,00
• sanzione amministrativa (art. 37 - comma 4 - D.P.R. 380/01):	€	1.000,00
• realizzazione opere:	€	7.000,00
Totale	€	10.800,00

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

L'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti e alla corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCFA:

• oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio:	€	70,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	450,00
Totale	€	520,00

Costi per l'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici,

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

• adeguamento impianti tecnologici:	€	5.000,00
Totale	€	5.000,00

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

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

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	250,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	250,00
Totale arrotondato	€	500,00

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

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

Il bene pignorato è nel possesso giuridico del custode giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Valeria COLLICELLI e nel possesso materiale del ***, quale conduttore dello stabile.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **12.01.2026**, e in tale data rinvenne nell'immobile pignorato la presenza del ***, quale conduttore dello stabile.

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza del soggetto pignorato, riportato agli **Allegati n. 25**), constatando che *** (proprietario per 1/1) non risulta residente nell'immobile pignorato.

Il *** risulta occupare l'immobile staggito in forza di contratto di locazione stipulato in data 02.10.2006 e registrato il 27.10.2006 al n. 011347 per **€ 400,00** mensili, con cessazione della locazione al 01.10.2012.

Tale contratto non è stato mai disdettato dalle Parti, formalmente, benché non sia in vigore.

Il sottoscritto esperto stimatore provvedeva a verificare la giusta indennità dovuta per la locazione del bene.

L'accertamento affidato al sottoscritto esperto stimatore in ordine alla verifica sulla congruità del canone di locazione, alla luce della sua opponibilità ai terzi, in ragione della sottoscrizione e registrazione prima dell'avvio della procedura esecutiva, è stata effettuata nel rispetto del disposto di cui all'art. 2923 c.c. che di seguito si trascrive "...in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni...".

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine, poi, di verificare la congruità del canone è necessario procedere alla verifica di canoni per immobili analoghi.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'**Allegato n. 22**) e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 23**), oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

I valori di locazione mensili €/mq, alla data odierna, possono essere così sintetizzati:

Valore di locazione annuo del cespite (arrotondato) = **€ 9.600,00**

Si desume, quindi, che secondo i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il più probabile valore del canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona ed in simili condizioni, è pari a **€ 9.600,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 800,00** ciascuna.

Il sottoscritto, precisa che nel verificare la redditività di immobili analoghi sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, ha ritenuto di valutare l'intera superficie coperta dell'immobile, ed in quota le aree scoperte e le murature portanti.

Il sottoscritto specifica che i detti valori di locazione si riferiscono alla struttura nelle condizioni attuali e nello stato dei luoghi alla data odierna.

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata tramite due distinti metodi di stima, il primo metodo (diretto) è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il secondo metodo (indiretto), considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore.

Il sottoscritto, quindi, per tale considerazione e per il fatto che il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili a quello in oggetto, ha utilizzato tale metodo.

ANALISI DELLE PATTUZIONI IN VIGORE

Non vi sono pattuizioni in vigore tra il/i soggetto/i pignorato/i ed soggetti estranei alla procedura.

A margine delle considerazioni su-esposte, dei rilievi effettuati, dello stato dei luoghi, delle valutazioni effettuate sull'attività di impresa, dell'analisi dell'andamento del mercato, degli approfondimenti esperiti, e delle informazioni desunte dai ricavi per l'anno 2024, il sottoscritto può asserire che il prezzo è **inferiore di un terzo al giusto prezzo che si dovrebbe corrispondere per la locazione dello stabile.**

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

Dalla documentazione in atti e quella estratta presso gli uffici competenti, lo scrivente può affermare che nella procedura in epigrafe non risulta la presenza di altri interventi.

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

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI di S. Maria Capua Vetere (CE), depositata agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
 - **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
 - **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
 - **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
 - **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
 - **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).
- Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

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

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;

- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

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

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

Non esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo.

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

Non esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, come non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

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

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

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

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

- 1- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica per la fusione di ambienti riscontrata in fase di sopralluogo e realizzazione locale wc, ammontanti ad € **€ 10.800,00**.
- 2- costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti e alla corretta rappresentazione della stessa, ammontanti ad € **€ 520,00**.
- 3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € **€ 5.000,00**.
- 4- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad € **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 16.820,00**

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

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

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

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

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico, come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania ed il Molise del 1.4.1928.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà della quota pari ad 1/1.

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

Non vi è Condominio costituito.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Non Esistono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori esecutati, sebbene sia in corso deposito di decreto ingiuntivo per il recupero delle somme a debito del soggetto pignorato.

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

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

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona semicentrale del Comune di NAPOLI.

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

Calcolo della superficie commerciale:

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

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

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

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

SUPERFICI PRINCIPALI

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

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

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

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

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

SUPERFICI DI ORNAMENTO

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

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

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 35,00**.

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

Superficie lorda vendibile = **35,00 mq**

Appartamento composto di 3 vani ed accessori: S.c. 35,00 mq (arrotondato)

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

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Negoziio	31,80			
	Totali	31,80	0,00	0,00	8,00

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

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	31,80	100%	31,80	31,80
	Sommano A)	31,80		31,80	31,80
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	8,00	50%	4,00	3,18
	Totale	39,80		35,80	34,98

Metodologia di stima:

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

- 1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.
- 2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

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

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

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

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

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

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

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

Caratteristiche di localizzazione

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

Caratteristiche di posizione

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

Caratteristiche tipologiche

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

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

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

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

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

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

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

Indagini specifiche di mercato:

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

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

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

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno.

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

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

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a circa **5.500,00 €/mq.**

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

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2025, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 22)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	COMMERCIALE	ABITAZIONI CIVILI		5150,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 23)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	COMMERCIALE	ABITAZIONI CIVILI		4772,00 €/mq

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

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **5.140,67 €/mq**.

Valore unitario reale di mercato

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

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

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

Il sottoscritto specifica che, anche se il bene oggetto di procedura è classificato catastalmente, come abitazione di tipo popolare, la stessa, nella realtà può qualificarsi come abitazione di tipo comune.

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

1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,30
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80

K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		MEDIO	1,00
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		MEDIO	1,00
		ALTO	0,90

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,10
		OCCUPATO DI FATTO	0,90
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

3)

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

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	1,00
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	1,05
		POCO LUMINOSO	0,90
K 15	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		SUFFICIENTI	0,90
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE	0,85
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	PRESENTI	1,10
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	BUONA	1,10
		ASSENTI	0,90

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

$$K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21 =$$

$$KG \text{ pari a } 0,8634$$

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

Per cui si avrà € **5.140,67** x **0,8634** = **4.438,45** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

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

Appartamento in oggetto: Valore bene = S.c. * V.u. = 35,00 mq * 4.438,45 €/mq = **€ 155.345,75**

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

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

1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

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

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

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

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: - 0,30%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: - 0,20%

Disponibilità di spazi a parcheggio: + 0,35%

Qualità ambiente esterno: + 0,15%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,45%

Quota rispetto al piano stradale; + 0,00%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: + 0,15%

Suscettibilità di trasformazioni: + 0,30%

Grado di finiture interne: + 0,25%

Età dell'immobile: + 0,20%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,30 - 0,20 + 0,35 + 0,15 + 0,45 + 0,00 + 0,15 + 0,30 + 0,25 + 0,20 = 5,35 \%$$

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi **Allegato n. 22**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa **€ 800,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 800,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 800,00 al mese x 12 = € 9.600,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 9.600,00 - 15% = € 8.160,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 8.160,00 / 0,0535 = € **152.523,36** (diconsi euro

CENTOCINQUANTADUEMILACINQUECENTOVENTITRE/36)

VALORE DEL BENE:

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

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 155.345,75**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 152.523,36**

$$\frac{1}{2} (\text{€ } 155.345,75 + \text{€ } 152.523,36)$$

€ 153.934,55 (euro CENTOCINQUANTATREMILANOVECENTOTRENTAQUATTRO/55)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- 1- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati in fase di sopralluogo, ammontanti ad **€ 10.800,00**.
- 2- costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti e alla corretta rappresentazione della stessa, ammontanti ad **€ 520,00**.
- 3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 5.000,00**.
- 4- oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 16.820,60**

sicché il valore dell'intero cespite si riduce a:

$$\text{€ } 153.934,55 - \text{€ } 16.820,60 = \text{€ } 137.113,95$$

€ 137.113,95

Considerate, infine, le particolari condizioni di vendita del bene oggetto della procedura, a tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- mancata reperibilità dei grafici allegati alla originaria licenza edilizia;
- riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015.
- **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

- eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame il sottoscritto ritenendo che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva di valore dell'ordine del 15% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 116.546,85

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

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 116.000,00

Il sottoscritto specifica che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del certificato di estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del Comune dove si è celebrato lo stesso, raccolto all'

Allegato n. 24)

BIBLIOGRAFIA:

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

II) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 27.04.2026.

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

Il C.T.U.



ALLEGATI:

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Titolo di provenienza debitore esecutato NOTAIO MIGLIETTA anno 1989;
- 5) Titolo di provenienza debitore esecutato NOTAIO LANDOLFI anno 2003;
- 6) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile in RUA CATALANA;
- 7) Estratto di Mappa - Vax catastale rua catalana;
- 8) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile in VICO CARCERI SAN FELICE;
- 9) Estratto di Mappa - Vax catastale VICO CARCERI SAN FELICE;
- 10) Documenti catastali rua catalana;
- 11) Documenti catastali Vico Carceri San Felice;
- 12) Elaborato grafico attuale degli immobili rua catalana;
- 13) Elaborato grafico con evidenziazione difformità rua catalana;
- 14) Elaborato grafico vico carceri san felice;
- 15) Stralcio PRG Comune di Napoli – Rua catalana
- 16) Stralcio PRG Comune di Napoli – Vico Carceri San Felice;
- 17) PRG – Vincoli paesaggistici
- 18) PRG – vincoli archeologici
- 19) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 20) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio RUA CATALANA;
- 21) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare RUA CATALANA;
- 22) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio VICO CARCERI SAN FELICE;
- 23) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare VICO CARCERI SAN FELICE;
- 24) Estratto di matrimonio debitore esecutato;
- 25) Certificato di residenza debitore esecutato;
- 26) Contratto di locazione Vico Carceri San Felice;
- 27) Contratto di locazione Rua catalana;
- 28) Certificato di residenza occupante immobile sito in Rua Catalana;
- 29) Certificato di stato di famiglia integrale;
- 30) Certificazione oneri condominiali insoluti;
- 31) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.