

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. GABRIELE MONTEFUSCO

**RELAZIONE**

**STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 1**

PROCEDIMENTO R.G.E. N° [REDACTED]

PROMOSSO DA

FIB S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

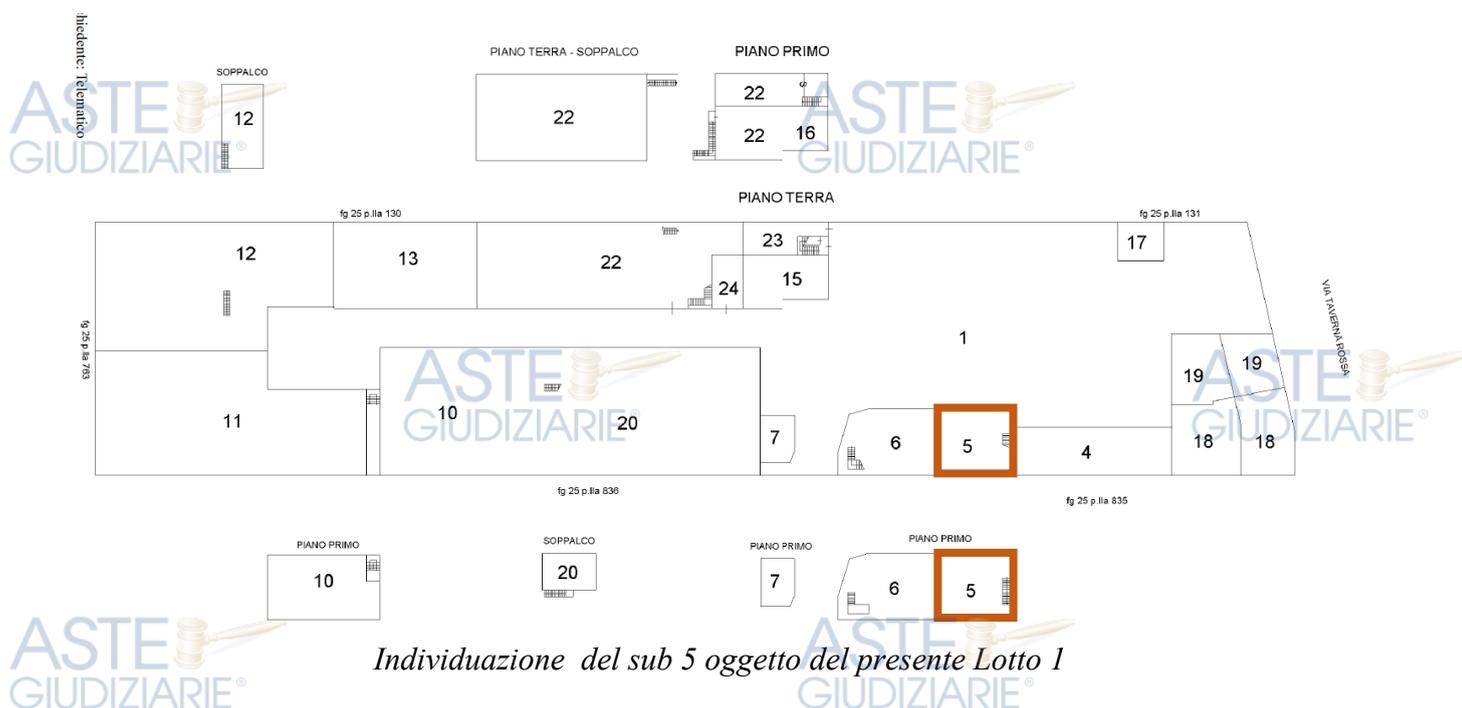
L'ESPERTO STIMATORE

[REDACTED]

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

**Immobile ad uso laboratorio** sito in Napoli, Caserta al Bravo 192, piano Terra e Primo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella** [REDACTED] Cat. C/3, intestato a Gallo S.r.l partita IVA 04833911003, con sede in Casavatore, Napoli.

**Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà in titolarità dell'esecutata, s** [REDACTED]



*Individuazione del sub 5 oggetto del presente Lotto 1*

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

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

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

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



Il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita sorge all'interno di una superficie occupata da manufatti di edilizia privata dediti ad attività commerciali e del terziario. Il fabbricato ospitante l'immobile staggito si compone di due piani. Ha struttura di pilastri e muratura di tompagno, si presenta in discrete condizioni di manutenzione esterne.

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



Immagine satellitare ed individuazione del fabbricato (Google Earth)



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



*Particolare del fronte di ingresso del fabbricato*



*Particolare del fronte del fabbricato si individua l'accesso all'immobile staggito*

Dal cancello di ingresso posizionato sulla pubblica via al civico 192 si accede ad un 'area comune, destinata a parcheggio, l'edificio sub ■ si pone sulla sinistra. Mediante una saracinesca elettrica si accede all'immobile de quo.

Si precisa che all'attualità si presenta fuso con gli ambienti adiacenti costituenti il sub 6, esclusi dalla

presente procedura.

L'unità attualmente utilizzato come deposito, si compone di un ampio vano al piano terra ed altrettanto vano al piano primo, a quest'ultimo si accede mediante una scala. Al piano terra si colloca il vano W.C. con Antibagno. Gli ambienti sono dotati di finestrature alte.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,3 al piano terra e metri 2,41 al controsoffitto al piano primo. Nell'antibagno si è rilevata un'altezza di metri 2,57.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda

x impianto elettrico di tipo fuoritraccia;

(All. I - Verbale di primo accesso)

### **Confini**

L'immobile staggito confina a Ovest con Cortile Comune, a Nord con immobile sub 4 ad Est con immobile sub 6.

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

### **SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

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

Vano 1		82,01
Vano 2		90,80
Antibagno		2,57
WC		2,33
superficie netta	mq	177,71

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio*

relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

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

Pertanto:

<b>Immobile Via Caserta Al Bravo n. 192- piano Terra e Primo</b>				
<b>Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 5, cat. C/3.</b>				
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>				
	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente		(So)
vani principali	196,11	1,00		196,11
				196,11
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>				<b>196,00</b>

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



l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.



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

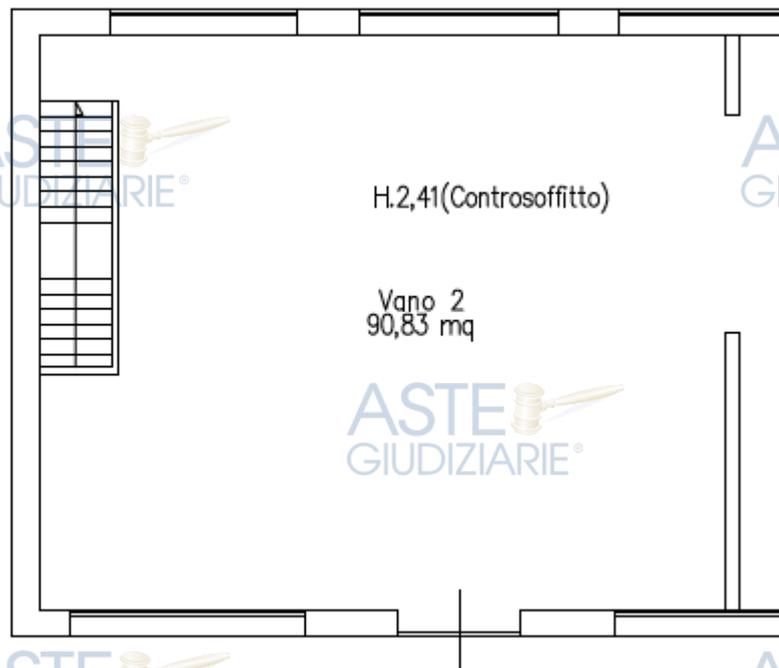


Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura

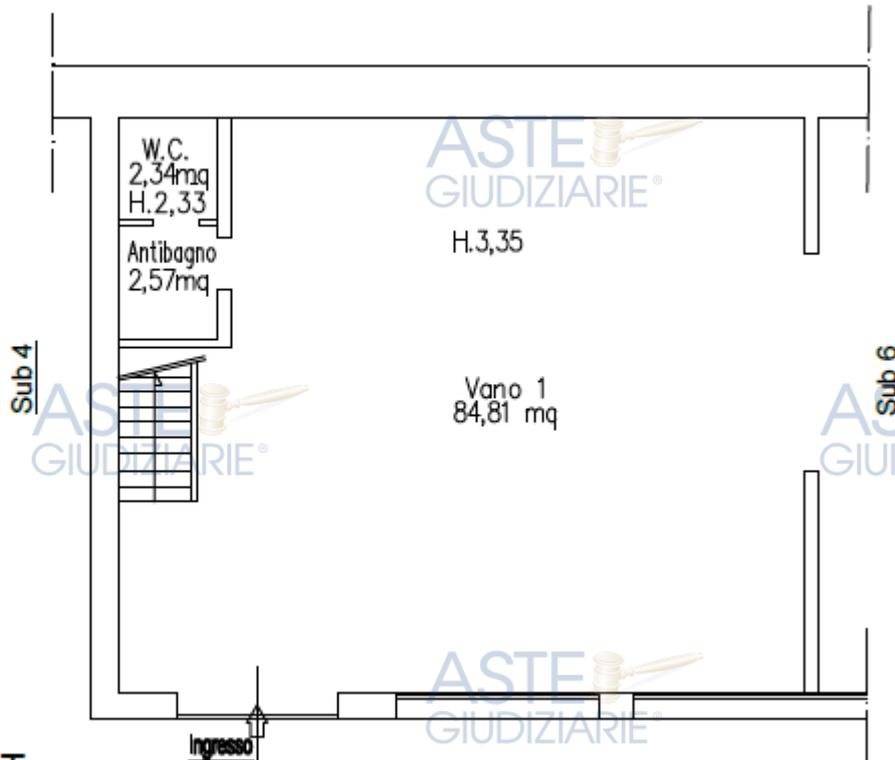
*(All. 15 - Rilievo Stato attuale sub 5; All. 46 - Documentazione fotografica)*



COMUNE DI NAPOLI:  
Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 756 - SUB 5



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Terra

Rilievo stato dei luoghi

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Vano Piano Terra*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Scala di accesso al Vano 2 posto al piano primo*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



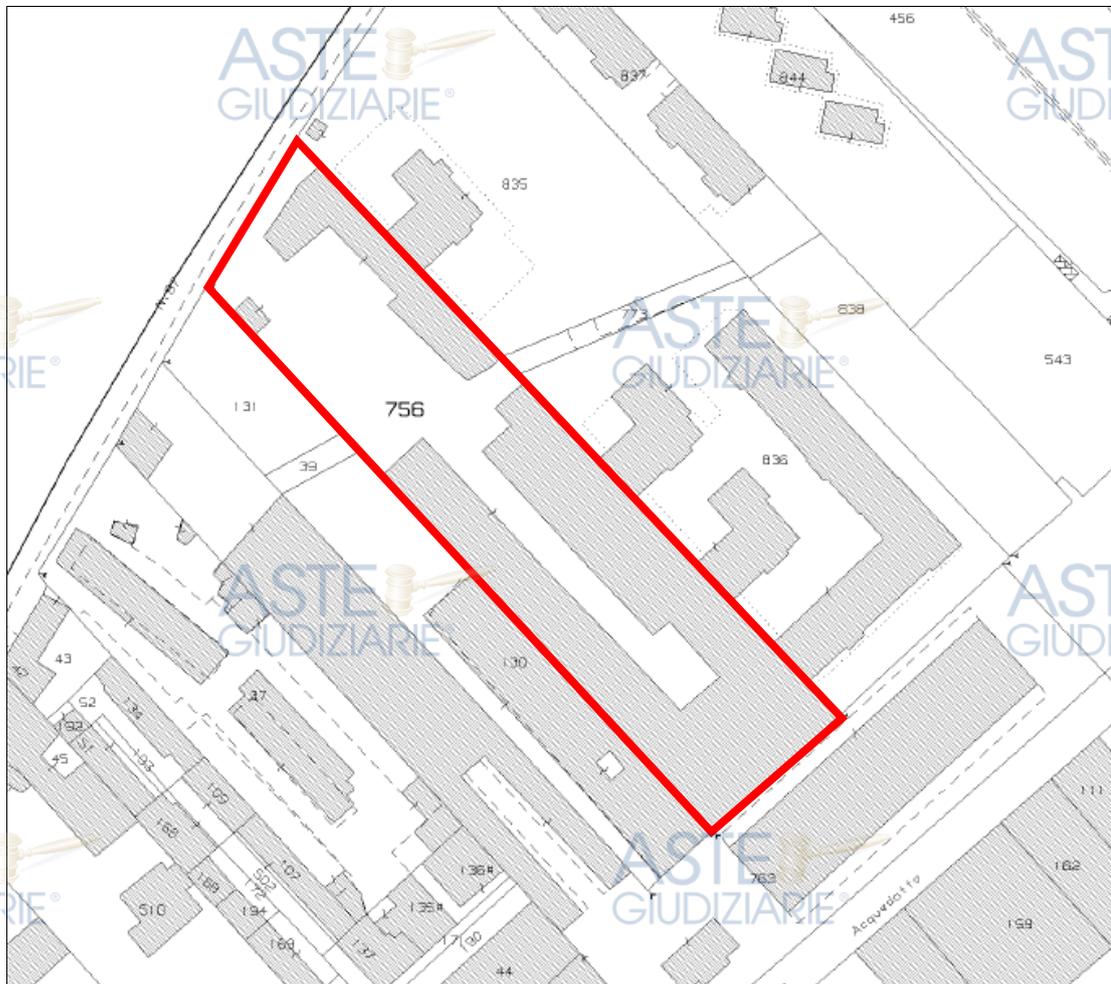
*Vano antibagno e vano W.C.*



*Vano 2 posto al piano primo*



emerge che, con variazione catastale del 05/12/2005 (Pratica n. NA0764869), la suddetta particella è derivata dalla soppressione delle particelle: Foglio 25 **Particella:40**; Foglio:25 Particella:41 ; Foglio:25 Particella:132 ; **Foglio:25 Particella:133**; ( All. 29 Visura Storica Terreni Particella 756)



Dall'analisi della visura storica emerge che l'attuale subalterno 5 si è costituito nel 2005, in particolare, in data 22 dicembre 2005, è stata presentata una pratica di divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (Pratica n. NA0818083) assumendo la categoria catastale C/2. Successivamente, in data 21 dicembre 2006, per un'ulteriore variazione di classamento (Pratica n. NA0822105), all'unità de quo è stata attribuita la categoria catastale C/3, laboratori adibiti ad attività artigianali.

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali attuali.

Per quanto concerne la corrispondenza tra la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 22 dicembre 2005, si allega la sovrapposizione delle due piante, dalla quale emergono discrepanze tra la configurazione dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo e quella risultante dagli atti catastali.

In particolare, si evidenzia che l'unità immobiliare, nella sua attuale conformazione, risulta fusa con il subalterno 6, il quale è escluso dalla presente procedura esecutiva. Questa modifica ha determinato una difformità rispetto alla planimetria catastale vigente, con specifico riferimento a:

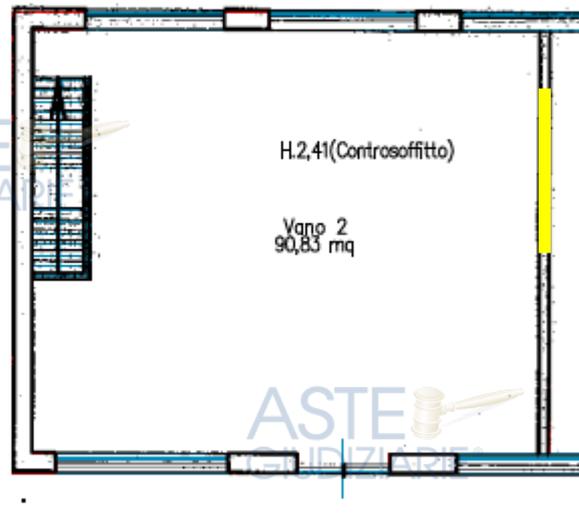
- Ridistribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di due varchi posti rispettivamente al piano Terra e al piano primo, che creano un collegamento diretto con il subalterno 6, escluso dal pignoramento.

Si allega, a tal fine, la sovrapposizione tra il grafico catastale e il rilievo dello stato attuale per una più chiara rappresentazione della difformità riscontrata.

*(All. 8 - Sovrapposizione grafico Catastale\_ Rilievo stato attuale).*

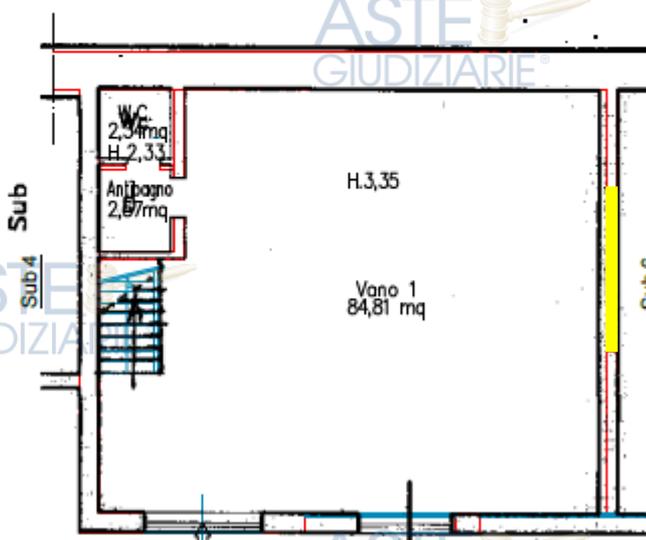
## Pianta Piano Primo

H: 300 cm



## Pianta Piano Terra

H: 335 cm



Sovrapposizione grafico catastale e rilievo stato attuale

(All. 21 - Sovrapposizione Rilievo Stato Attuale\_ Catastale [REDACTED])

L'analisi e l'eventuale sanabilità delle difformità rinvenute si rimanda al competente quesito del mandato.

#### Quesito n.4

*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

#### **LOTTO 1 – quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:**

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a Laboratorio – C/3 - ubicato in Napoli alla Caserta Al Bravo 192 Piano Terra e 1°. L'unità attualmente utilizzato come deposito, si compone di un ampio vano al piano terra ed altrettanto vano al piano primo, a quest'ultimo si accede mediante una scala. Al piano terra si colloca il vano W.C. con Antibagno. Gli ambienti sono dotati di finestrate alte.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,30 al piano terra e metri 2,41 al controsoffitto al piano primo. Nell'antibagno si è rilevata un'altezza di metri 2,57. L'immobile è in discrete condizioni di conservazione.

L'immobile staggito confina a Ovest con Cortile Comune, a Nord con immobile sub 4 ad Est con immobile sub 6.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. SPI, foglio 1, particella [REDACTED], Cat. C/3, Via Caserta Al Bravo n. 192, piano Terra e Primo.

L'immobile staggito è oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge n. [REDACTED] n° [REDACTED] allo stato attuale non esitata.

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a:  
Diversa Distribuzione degli spazi interni.

**LOTTO 1**

**PREZZO BASE: € 113.200,00**

#### Quesito n.5

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

Alla [REDACTED], i beni immobili in oggetto sono pervenuti in virtù **dell'atto di divisione** stipulato per rogito del Notaio Giuseppe Di Transo in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto presso Napoli 1 il 27 luglio 2006 ai [REDACTED]. Tale divisione ha visto come condividenti: [REDACTED] nata a Carbonara di Nola (NA) il [REDACTED]

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

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

Si rileva la corrispondenza tra i registri immobiliari e catastali.

#### **Quesito n.6**

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

L'immobile de quo, oggetto della richiesta di attestazione di destinazione urbanistica si trova a Napoli, al foglio 25, particella 756 del catasto terreni. In risposta alla richiesta avanzata nell'ambito dell'attività di CTU, l'ente competente ha fornito un quadro normativo e urbanistico di riferimento per l'area in cui ricade l'immobile.

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

(All. 37 - Certificato di destinazione Urbanistica)

Si precisa che dall'analisi della visura storica dei terreni, riferita alla particella 756 del Foglio 25, emerge che, con variazione catastale del 05/12/2005 (Pratica n. NA0764869), la suddetta particella è derivata dalla soppressione delle particelle: Foglio 25 Particella:40; Foglio:25 Particella:41 ; Foglio:25 Particella:132 ; Foglio:25 Particella:133;

(All. 29 - Visura Storica Terreni 756)

Dall'atto di Divisione per Notaio Di Transo del 24.07.2006 si apprende che per l'immobile de quo è stata presentata **domanda di condono** n. 131928 in data 10.12.2004. Pertanto su istanza della scrivente l'ufficio Condono fornisce la suddetta pratica comprensiva di grafici.

Trattasi di Domanda di condono ai sensi della Legge n. 326/2003 n° 4341/04 (Protocollo

Generale n. 131928 del 10.12.2004 che riguarda *“la realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento ad una pregressa consistenza disposto ad un piano terra e primo avente rispettivamente una superficie di mq 87,00 per complessivi mq 174,00. Tipologia 1 destinazione non residenziale adibito ad attività commercial. NCEU SEZ. SPI FOGLIO 756 SUB 5”*.

Risultano allegati alla suddetta pratica Attestazioni di pagamento di:

1. € 4.646,00 eseguito da [REDACTED] per oneri concessori 1° rata del 9.12.2004
2. € 5.420,00 eseguito da [REDACTED] per oneri concessori 2° rata del 30.05.2005
3. € 5.420,00 eseguito da [REDACTED] per oneri concessori 3° rata a saldo del 30.09.2005
4. € 7.830,00 eseguito da [REDACTED] con F24 per oblazione 1° rata del 9.12.2004
5. € 9.135,00 eseguito da [REDACTED] per oblazione 2° rata del 30.05.2005
6. € 9.135,00 eseguito da [REDACTED] per oblazione 3° rata a saldo del 30.09.2005
7. € 1.100,00 eseguito da [REDACTED] per Diritti di Segreteria del 13.04.2007

Si precisa che allo stato attuale la domanda di condono non è stata esitata.

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

All'esito dell'istanza prodotta, l'Ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli fornisce alla scrivente fascicolo CA 2209/1999 nel quale si riportano i provvedimenti sanzionatori operati nei confronti di Gallo Salvatore, amministratore Unico della Società Gallo S.R.L. eseguita nella procedura de quo. E precisamente:

1. Disposizione Dirigenziale 193 del 7.02.2000: l'edificazione di Manufatto di m 21,50 x 9,00 x 6,00 è stata realizzata in assenza della prescritta Concessione Edilizia, in Via Caserta al Bravo 192. Conseguentemente è stato imposto al Sig. [REDACTED] e ai Comproprietari il ripristino dello stato dei luoghi da eseguirsi entro 90 giorni trascorsi inutilmente i quali il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti leggi prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive saranno acquisite di diritto gratuitamente al Patrimonio del Comune ai sensi del art. 7 legge 47/85.
2. Disposizione Dirigenziale 860 del 10.07.2000: a seguito del sopralluogo tecnico del 22.06.2000, che ha rilevato l'inosservanza dell'ordine di

demolizione di cui alla precedente Disposizione n.193/2000 dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area di Proprietà [REDACTED]

compresa nelle particelle 133 e 40 del foglio 25. Il presente Atto, previa notifica ai proprietari costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

3. Disposizione Dirigenziale 104 del 8.02.2002: in merito alla pratica edilizia n. 660/01, si richiede Concessione edilizia ex art. 13 legge 47/85 per la ricostruzione del solaio di copertura; la realizzazione di un solaio intermedio, di un nuovo manufatto con struttura in ferro dell'immobile sito in via Caserta al Bravo,192 gli UFFICI Competenti rilevato le incompatibilità con le norme urbanistiche e il fascicolo di contenzioso amministrativo n. 2209/99 hanno altresì posto il Diniego perché l'intervento non era comunque eseguibile in quanto al momento della presentazione dell'istanza, ottobre 2001, il richiedente non disponeva più del bene e non era titolato a norma dell'art. 4 della Legge 10/77 a richiedere l'accertamento di conformità.
4. Disposizione Dirigenziale 458 del 16.05.2002 con riferimento alla pratica edilizia n. 739/01, relativa alla ricostruzione del solaio di copertura e alla realizzazione di un nuovo volume, si conferma il diniego per le medesime ragioni sopra esposte.

Altresì nel medesimo fascicolo del Contenzioso Amministrativo si rinviene documento del Servizio Avvocatura del Comune di Napoli che rappresenta ai Competenti Uffici tecnici di Edilizia Privata e Servizio Antiabusivismo Edilizio che il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania Sez. IV con Decreto n. 6664/2006 ha dichiarato la perenzione del ricorso presentato da [REDACTED] contro Comune di Napoli avverso la Disposizione Dirigenziale n. 104 dell' 8.02.2002 con cui era stata rigettata la richiesta di concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive realizzate in Via Caserta al Bravo n. 192.

(All. 33 - Risconto Antiabusivismo C.A.2209-99)

Dal confronto con il nominato Custode, notaio dott.ssa Fulvia Mustilli, relativamente alle problematiche esposte la medesima precisa che: “ *la Disposizione Dirigenziale n.860 del 10.07.2000 che stabilisce l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale*

*del bene e dell'area di sedime compresa nelle particelle 133 e 40 del foglio 25, è superata dalla previsione di cui all'art.39 com.19 della Legge 724/1994 secondo cui: "Per le opere abusive divenute sanabili in forza della presente legge, il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria ha il diritto di ottenere l'annullamento delle acquisizioni a patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate disposte in attuazione dell'articolo 7, terzo comma, della l. 28 febbraio 1985 n.47, e la cancellazione delle relative trascrizioni nel pubblico registro immobiliare dietro esibizione di certificazione comunale attestante l'avvenuta presentazione della domanda di sanatoria. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi e del Comune nel caso in cui le opere stesse siano state destinate ad attività di pubblica utilità entro la data del 1° dicembre 1994".*

*A tal riguardo si osserva quanto segue:*

*1) la previsione di cui all'art.39 comma 19 della legge 724/1994 deve ritenersi applicabile anche alle opere abusive divenute sanabili in forza della Legge 326/2003 (cd. terzo condono) stante il dettato di cui all'art.32 comma 25 della detta l. 326/2003 secondo cui "le disposizioni di cui ai capi IV e V della l.47/1985...come modificate dall'articolo 39 della l. 724/1994...si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003..."*

*2) per ottenere l'annullamento dell'acquisizione a patrimonio comunale e la cancellazione della relativa trascrizione nei registri immobiliari è necessario che il proprietario abbia adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria, e quindi al pagamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione, degli eventuali oneri concessori e dei diritti di segreteria, pagamento che nel nostro caso è stato fatto per la complessiva somma di euro 42.686,00 sulla base di un'autoliquidazione da parte del soggetto che ha presentato la domanda di condono, rispetto alla quale il Comune potrebbe richiedere un'integrazione in sede di definizione della suddetta domanda di condono.*

*3) L'ultimo capoverso del comma 19 dell'art. 39 della l.724/1994 prevede che " Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi e del Comune nel caso in cui le opere stesse siano state destinate ad attività di pubblica utilità entro la data del 1° dicembre 1994".*

*Se ne desume pertanto che ove vi sia stato lo spossessamento ed il Comune abbia alienato a terzi le opere abusive oppure le abbia destinate ad attività di pubblica utilità, non è possibile per il proprietario ottenere l'annullamento del provvedimento*

di acquisizione a patrimonio comunale. Nel nostro caso non è avvenuto alcuno spossessamento, ed il proprietario ha addirittura locato a terzi gli immobili in questione, in virtù di contratto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate.

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene che nel caso che qui ci occupa è possibile ottenere l'annullamento dell'acquisizione a patrimonio comunale; nessuna cancellazione andrà eseguita nei registri immobiliari, non essendo stato trascritto da parte del Comune il suddetto provvedimento di acquisizione”.

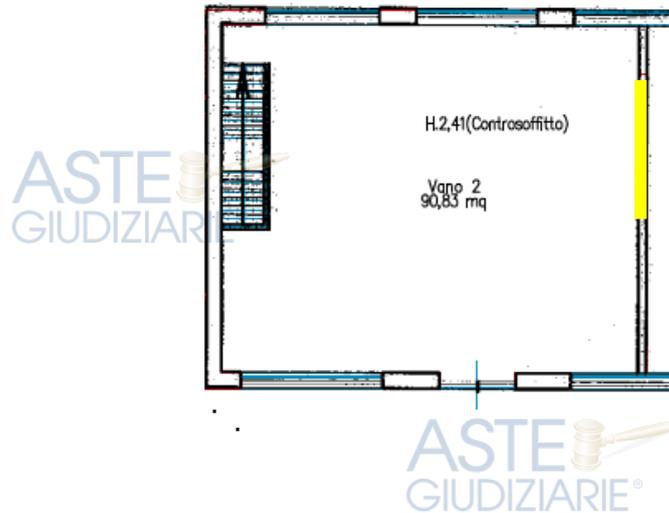
### **Difformità e/o modifiche rispetto ai procedimenti autorizzativi**

Premesso quanto già riferito operando il confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale depositata il 22 dicembre 2005 si sono riscontrate difformità in ordine a:

- Modifica della distribuzione interna degli spazi, mediante la realizzazione di due varchi ubicati rispettivamente al piano terra e al piano primo, i quali determinano un collegamento diretto con il subalterno 6, non oggetto di pignoramento. (All. 8 - Sovrapposizione grafico Catastale\_ Rilievo stato attuale).

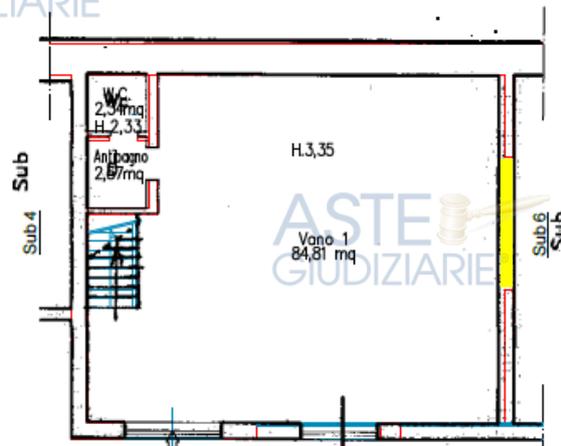
## Pianta Piano Primo

H: 300 cm



## Pianta Piano Terra

H: 335 cm



Sovrapposizione grafico catastale e rilievo stato attuale

### 1. Diversa Distribuzione degli spazi interni

In presenza di una domanda di condono ancora pendente e non definita, le difformità riscontrate non possono essere legittimate.

Pertanto, si procederà a quantificare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici allegati all'istanza di condono e, di conseguenza, alla planimetria

catastale vigente. I costi di ripristino, comprensivi di oneri di impresa trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata sono computati in € 2.000,00

### **Dichiarazione di agibilità**

L'immobile de quo allo stato attuale e per quanto riferito non è dotato di certificato di agibilità

### **Quesito n.7**

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava condotto in locazione dalla società [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante pro tempore. Nel corso della procedura, la società locataria ha comunicato la disdetta del contratto di locazione. Pertanto, allo stato attuale, l'immobile risulta libero. (All. 41 - Risoluzione Contratto di Locazione [REDACTED]).

### **Quesito n.8**

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

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

**TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]**  
**CORTE DI APPELLO NAPOLI Repertorio [REDACTED] del 2024**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Non sono state rinvenute altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.

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

- per le difformità edilizie, rinvenute pari a € **2.000,00** circa (cfr punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della Certificazione di conformità degli impianti pari a € **1.500,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. pari a € **300,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

### Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

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

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

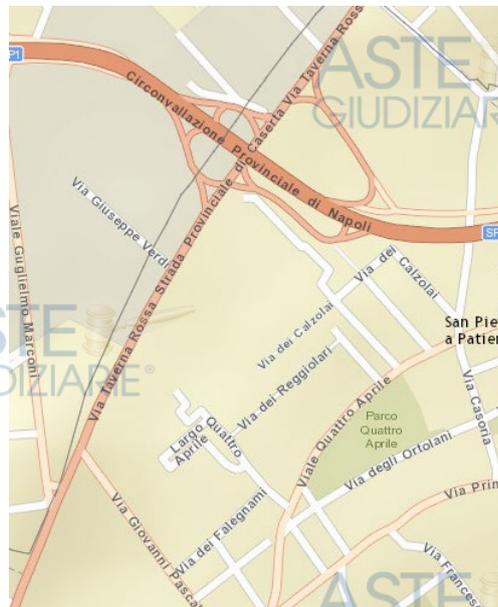
*\*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni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

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

### Quesito n.9

*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

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



Portale OpenDemanio, esito ricerca via Caserta al Bravo Napoli

### Quesito n.10

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

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

**Quesito n.11**

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

In base a quanto appreso nel compendio pignorato non vige amministrazione condominiale

**Quesito n.12**

*Procedere alla valutazione dei beni.*

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

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

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

**Quotazione media**

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **700,00 €/mq**

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

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

### Quotazioni Agenzia delle Entrate



**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Suburbana/S.%20PIETRO%20A%20PATIERNO**

Codice zona: **E3**

Microzona: **3**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

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

### Quotazioni Borsino Immobiliare

<b>Laboratori</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>372</b>	Euro <b>689</b>	Euro <b>1.005</b>

### Coefficienti correttivi

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

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

- $K_2$  - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro:  $K_2 = 1,00$



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

$$K_4 = 1,00$$



#### DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

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

$$K_5 = 1,05$$



#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

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

$$K_{10} = 1,00$$

Per cui:



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

### Calcolo del valore di mercato

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

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

$$V_m = 700,00 \times 1,05 \times 196 = \text{€ } 144.060,00$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 144.000,00$$

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

$$V_u = V_m / S_c = 144.000,00 / 196$$

$$V_u = 734,69 \text{ €/mq}$$

### Calcolo del prezzo a base d'asta

Va precisato che tale valore non tiene conto delle problematiche riferite alle problematiche dell'istanza di condono, pertanto si considera equa una decurtazione pari al 15% del valore di mercato sopra calcolato. Al valore di mercato sopra calcolato vanno altresì detratti i costi (C) come su determinati.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5%,

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

$$P = V_m - C - 15\% - 5\%$$

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

- Difformità edilizie: 2.000,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €

Totale costi detrazioni (C): € 3.800,00

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

$$P = (\text{€ } 144.000,00 - \text{€ } 3.800,00) - 15\% - 5\% = \text{€ } 113.211,5$$

Che si approssima a **€ 113.200,00**.

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

$$Vu = P/Sc = 113.300/196mq$$

$$Vu = \text{€ } 578,06 /mq$$

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

#### **Quesito n.13**

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

Non ricorre tale circostanza dato che l'immobile in esame è stato pignorato per l'intera quota.

#### **Quesito n.14**

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

Si è acquisita la Visura ordinaria della società [REDACTED]

(All. 45 - Visura Ordinaria [REDACTED])



## CONCLUSIONI



In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che risulta pari a € **144.000,00** e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **113.200,00**.

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 12.05.2025

L'esperto stimatore  
[Redacted]

(firma digitale)



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®