

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV^a Sezione Civile



Procedura: -----

R.G.E. n. 527/2023

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:

Dr.ssa -----

LOTTO 2

OGGETTO:

Perizie di stima del compendio immobiliare sito in Napoli alla **Via Carriera Grande n.32-Via Tristano Caracciolo n. 51A**, formato, specificatamente, dai seguenti cespiti:

1 - Immobile adibito a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Carriera Grande n.32 piano S1, consistenza mq.578, riportato al NCEU di Napoli alla SEZ VIC foglio 13 particella 760 subalterno 66 piano S1, categoria C/6, consistenza mq.578, superficie catastale totale mq.991, rendita Euro 1.701,52

2 - Negozio e/o bottega, sita in Via Tristano Caracciolo n. 51A piano T, consistenza mq.30, riportato al NCEU di Napoli alla SEZ VIC foglio 13 particella 760 subalterno 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93

3 - Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala A, interno 10, piano 3, consistenza vani 7,5, riportata al NCEU di Napoli alla SEZ VIC foglio 13 particella 760 subalterno 24, categoria A/2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq.159, totale escluse aree scoperte mq.157, rendita Euro 1.278,23

4 - Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 9, piano 2, consistenza vani 6,5, riportata al NCEU di Napoli alla SEZ VIC foglio 13 particella 760 subalterno 40, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.152, totale escluse aree scoperte mq.147, rendita Euro 1.107,80

5 - Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 27, piano 7, consistenza vani 4, riportata al NCEU di Napoli alla SEZ VIC foglio 13 particella 760 subalterno 58, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.71, totale escluse aree scoperte mq.69, rendita Euro 578,43



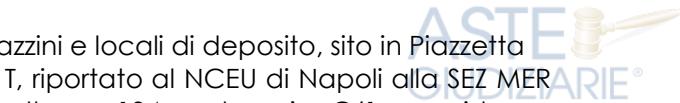
Perizie di stima del compendio immobiliare sito in Napoli alla
Via Enrico COSENZ n. 20/22/24/26/28/30-Vicolo Sempreviva n.20 -
Piazzetta Orticello Loreto n.24 composto, specificatamente, dai
seguenti cespiti:



1 - Immobile adibito a Magazzini e locali di deposito, sito in Vicolo Sempreviva n.20 piano S1, consistenza mq.1193, riportato al NCEU di Napoli alla SEZ MER foglio 8 particella 112 subalterno 120, piano S1, categoria C/2, consistenza mq.1193, superficie catastale totale mq.1177, rendita Euro 4.004,87



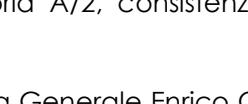
2 - Immobile adibito a Magazzini e locali di deposito, sito in Piazzetta Orticello Loreto n.24, piano T, riportato al NCEU di Napoli alla SEZ MER foglio 8 particella 112 subalterno 134, categoria C/1, consistenza mq.140, superficie catastale totale mq.165, rendita Euro 2.704,17



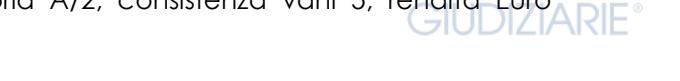
3 - Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno A, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla SEZ MER foglio 8 particella 112 subalterno 16, categoria A/2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 453,19;



4 - Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno B, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla SEZ MER foglio 8 particella 112 subalterno 17, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;



5 - Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno C, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla SEZ MER foglio 8 particella 112 subalterno 18, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;



CREDITORE
PROCEDENTE:



DEBITORI
ESECUTATI:



in persona dei Liquidatori con
investitura congiunta -----



C.T.U.:



CUSTODE
GIUDIZIARIO:



MANDATO:

All'udienza del 03.01.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa -----, 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>	elencare 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.



I) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

PREMESSA:

Il sottoscritto, -----, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla ----- nei confronti della società -----, per i diritti da essa vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui la società ----- è piena ed esclusiva proprietaria:

LOTTO 1

Immobile adibito a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Carriera Grande n.32 piano S1, consistenza mq.578, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 66 piano S1, categoria C/6, consistenza mq.578, superficie catastale totale mq.991, rendita Euro 1.701,52**

LOTTO 2

Negozi e/o bottega, sita in Via Tristano Caracciolo n. 51A piano T, consistenza mq.30, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93**

LOTTO 3

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala A, interno 10, piano 3, consistenza vani 7,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 24, categoria A/2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq.159, totale escluse aree scoperte mq.157, rendita Euro 1.278,23**

LOTTO 4

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 9, piano 2, consistenza vani 6,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 40, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.152, totale escluse aree scoperte mq.147, rendita Euro 1.107,80**

LOTTO 5

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 27, piano 7, consistenza vani 4, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 58, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.71, totale escluse aree scoperte mq.69, rendita Euro 578,43**



Il sottoscritto, -----, veniva, altresì, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla ----- nei confronti della società -----

, per i diritti da essa vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui la società ----- è piena ed esclusiva proprietaria:

LOTTO 6

Immobile adibito a Magazzini e locali di deposito, sito in Vicolo Sempreviva n.20 piano S1, consistenza mq.1193, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 120, piano S1, categoria C/2, consistenza mq.1193, superficie catastale totale mq.1177, rendita Euro 4.004,87**

LOTTO 7

Immobile adibito a Magazzini, negozi e botteghe, sito in Piazzetta Orticello Loreto n.24, piano T, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 134, categoria C/1, consistenza mq.140, superficie catastale totale mq.165, rendita Euro 2.704,17**

LOTTO 8

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno A, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 16, categoria A/2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 453,19;**

LOTTO 9

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno B, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 17, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

LOTTO 10

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno C, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 18, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

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

Il sottoscritto -----, 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 06.11.2023, a firma del Notaio ----- 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 ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il creditore procedente non ha depositato in atti estratti di mappa riferiti ai fogli catastali su cui insistono le particelle terreni su cui sono allocati i beni pignorati.

I detti estratti di mappa sono stati estratti dal sottoscritto e riportati all' **Allegato n. 7**.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro i soggetti pignorati,



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

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire i certificati della camera di CIAA di Napoli, di cui all' **Allegato n. 19**, attestanti la regolare iscrizione delle suddette società al registro delle imprese di Napoli e tutt'ora in attività.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile riferiti ai soggetti esecutati, essendo gli stessi soggetti giuridici.

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 indicate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

in merito alla provenienza:

- a) **trascrizione in data 30.01.1974 nn. 2278/1974** nascente da atto di trasformazione di società rogato dal ----- tramite il quale veniva trasferita nel patrimonio immobiliare della società ----- la quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli alla Via Carriera Grande n.32-Via Tristano Caracciolo n. 51A e riportate al N.C.E.U. al:

LOTTO 1

Immobile adibito a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Carriera Grande n.32 piano S1, consistenza mq.578, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 66 piano S1, categoria C/6, consistenza mq.578, superficie catastale totale mq.991, rendita Euro 1.701,52**

LOTTO 2

Negozi e/o bottega, sita in Via Tristano Caracciolo n. 51A piano T, consistenza mq.30, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93**

LOTTO 3

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala A, interno 10, piano 3, consistenza vani 7,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 24, categoria A/2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq.159, totale escluse aree scoperte mq.157, rendita Euro 1.278,23**



LOTTO 4

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 9, piano 2, consistenza vani 6,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 plla 760 sub 40, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.152, totale escluse aree scoperte mq.147, rendita Euro 1.107,80**

LOTTO 5

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 27, piano 7, consistenza vani 4, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 plla 760 sub 58, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.71, totale escluse aree scoperte mq.69, rendita Euro 578,43**

(vedi atto di cui all'allegato 4)

- b) **trascrizione in data 30.01.1974 nn. 2279/1975** nascente da atto di trasformazione di società rogato dal Notaio ----- tramite il quale veniva trasferita nel patrimonio immobiliare della società ----- la quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli alla Via Enrico COSENZ n. 20/22/24/26/28/30-Vicolo Sempreviva n.20 - Piazzetta Orticello Loreto n.24 e riportate al N.C.E.U. al:

LOTTO 6

Immobile adibito a Magazzini e locali di deposito, sito in Vicolo Sempreviva n.20 piano S1, consistenza mq.1193, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 120, piano S1, categoria C/2, consistenza mq.1193, superficie catastale totale mq.1177, rendita Euro 4.004,87**

LOTTO 7

Immobile adibito a Magazzini, negozi e botteghe, sito in Piazzetta Orticello Loreto n.24, piano T, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 134, categoria C/1, consistenza mq.140, superficie catastale totale mq.165, rendita Euro 2.704,17**

LOTTO 8

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno A, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 16, categoria A/2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 453,19;**

LOTTO 9

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno B, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 17, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

LOTTO 10

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno C, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 18, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

(vedi atto di cui all'allegato 4)

in merito alle formalità pregiudizievoli:



c) **iscrizione in data 20.03.2014 nn. 10094/588** derivante da ipoteca volontaria a garanzia in rinnovazione riferita a quella iscritta il 25 marzo 1994 al n° 906 R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio ----- della complessiva somma di € 2.582.284,50 (di somma capitale di Euro 15.338.769,90) a favore di -----, e contro la società ----- (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente alla quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli alla Via Enrico COSENZ n. 20/22/24/26/28/30-Vicolo Sempreviva n.20 - Piazzetta Orticello Loreto n.24 e riportate al N.C.E.U. al:



LOTTO 6

Immobile adibito a Magazzini e locali di deposito, sito in Vicolo Sempreviva n.20 piano S1, consistenza mq.1193, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 120, piano S1, categoria C/2, consistenza mq.1193, superficie catastale totale mq.1177, rendita Euro 4.004,87**



LOTTO 7

Immobile adibito a Magazzini, negozi e botteghe, sito in Piazzetta Orticello Loreto n.24, piano T, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 134, categoria C/1, consistenza mq.140, superficie catastale totale mq.165, rendita Euro 2.704,17**

LOTTO 8

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno A, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 16, categoria A/2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 453,19;**



LOTTO 9

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno B, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 17, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

LOTTO 10

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno C, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 18, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**



a) iscrizione in data 23.11.2022 nn. 27204/4036 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di piano di rientro, rogata dal ----- della complessiva somma di € 2.065.827,60 (capitale di Euro 9.337.990,08) a favore di ----- (domicilio ipotecario eletto -----) e contro la società ----- per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente alla quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Napoli alla Via Carriera Grande n.32-Via Tristano Caracciolo n. 51A, e riportate al N.C.E.U. al:

LOTTO 1

Immobile adibito a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Carriera Grande n.32 piano S1, consistenza mq.578, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 66 piano S1, categoria C/6, consistenza mq.578, superficie catastale totale mq.991, rendita Euro 1.701,52**

LOTTO 2

Negozi e/o bottega, sita in Via Tristano Caracciolo n. 51A piano T, consistenza mq.30, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93**

LOTTO 3

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala A, interno 10, piano 3, consistenza vani 7,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 24, categoria A/2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq.159, totale escluse aree scoperte mq.157, rendita Euro 1.278,23**

LOTTO 4

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 9, piano 2, consistenza vani 6,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 40, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.152, totale escluse aree scoperte mq.147, rendita Euro 1.107,80**

LOTTO 5

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 27, piano 7, consistenza vani 4, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.la 760 sub 58, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.71, totale escluse aree scoperte mq.69, rendita Euro 578,43**

b) trascrizione in data 06.11.2023 nn. 31606/24428 nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 12/10/2023 rep. 17737/2023, a favore di ----- e contro le società -----, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1 (LOTTO1-2-3-4-5), e -----, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2 (LOTTO 6-7-8-9-10).

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 (**06.11.2023**) gli immobili oggetto della presente relazione, erano nella piena proprietà di -----, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1 (LOTTO1-2-3-4-5), e -----, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2 (LOTTO 6-7-8-9-10). (proprietario per 1/1).

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/gli soggetto/i esecutato/i -----, relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1 (LOTTO1-2-3-4-5), in forza di atto di trasformazione di società rogato dal Notaio -----, trascritto in data 30.01.1974 nn. 2278/1974.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i -----, relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 2 (LOTTO 6-7-8-9-10), in forza di atto di trasformazione di società rogato dal Notaio -----.



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 riporta all'**Allegato n. 4)**.



Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:



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 le unità immobiliari sopra descritte possano costituire **LOTTI SEPARATI**, così individuabili:

LOTTO 1

Immobile adibito a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Carriera Grande n.32 piano S1, consistenza mq.578, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.lla 760 sub 66 piano S1, categoria C/6, consistenza mq.578, superficie catastale totale mq.991, rendita Euro 1.701,52**

LOTTO 2

Negozi e/o bottega, sita in Via Tristano Caracciolo n. 51A piano T, consistenza mq.30, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.lla 760 sub 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93**

LOTTO 3

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala A, interno 10, piano 3, consistenza vani 7,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 p.lla 760 sub 24, categoria A/2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq.159, totale escluse aree scoperte mq.157, rendita Euro 1.278,23**



LOTTO 4

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 9, piano 2, consistenza vani 6,5, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 plla 760 sub 40, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.152, totale escluse aree scoperte mq.147, rendita Euro 1.107,80**

LOTTO 5

Abitazione di tipo civile, sita in Via Carriera Grande n.32, scala B, interno 27, piano 7, consistenza vani 4, riportata al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 plla 760 sub 58, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.71, totale escluse aree scoperte mq.69, rendita Euro 578,43**

LOTTO 6

Immobile adibito a Magazzini e locali di deposito, sito in Vicolo Sempreviva n.20 piano S1, consistenza mq.1193, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 120, piano S1, categoria C/2, consistenza mq.1193, superficie catastale totale mq.1177, rendita Euro 4.004,87**

LOTTO 7

Immobile adibito a Magazzini, negozi e botteghe, sito in Piazzetta Orticello Loreto n.24, piano T, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 134, categoria C/1, consistenza mq.140, superficie catastale totale mq.165, rendita Euro 2.704,17**

LOTTO 8 (LOTTO UNICO PER FUSIONE DEI SOTTOSTANTI CESPITI IN UNICO IMMOBILE)

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno A, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 16, categoria A/2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 453,19;**

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno B, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 17, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno C, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 18, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto di provvedimento sono pignorati nella quota di piena proprietà e costituiscono lotti distinti, come precedentemente individuati.

I singoli lotti 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 **31/01/2024**, e in tale data non fu possibile accedere all'immobile pignorato per l'assenza del debitore esecutato e/o di altro occupante degli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì successivi sopralluoghi presso i beni oggetto di stima in data **09/02/2024, 14/02/2024, 07/03/2024, 25/03/2024**, e in tale data fu possibile accedere agli immobili pignorati per la presenza del debitore esecutato e/o di altro occupante degli immobili pignorati.

I verbali di sopralluogo redatti nelle date sopraindicate sono riportati all'**Allegato n. 3**.

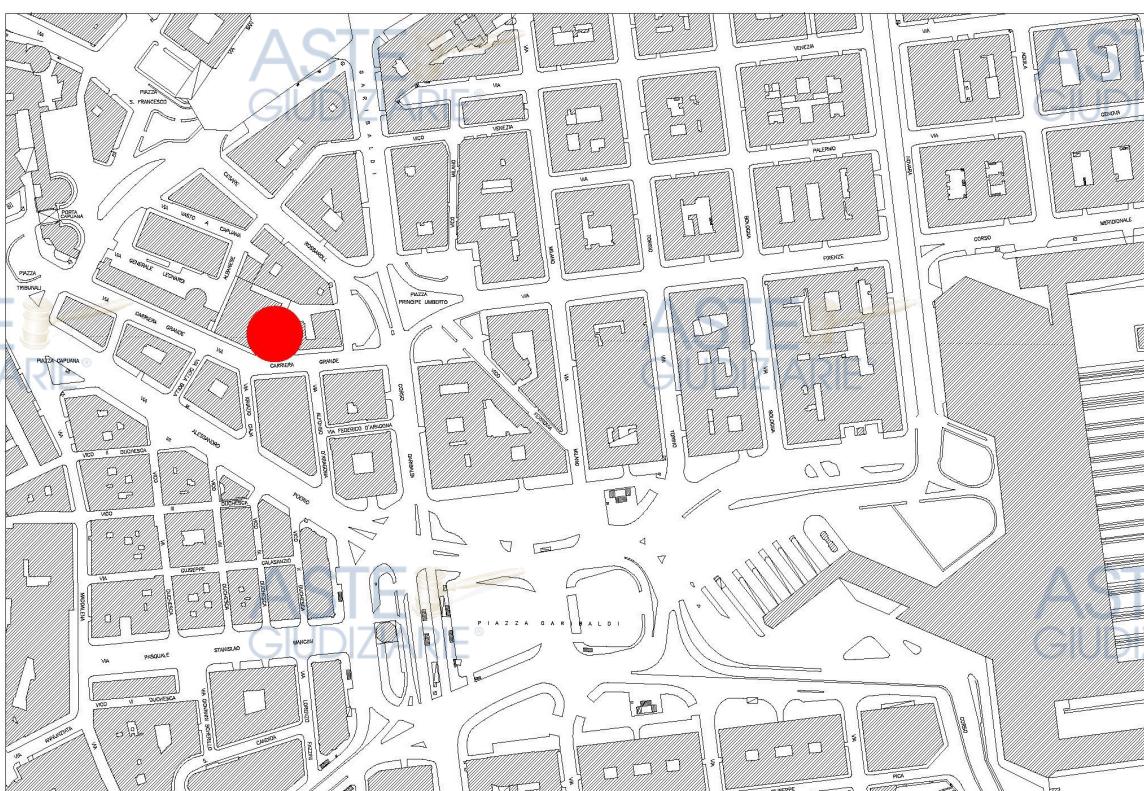
Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

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

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato in cui sono allocati i cespiti di cui all'unità negoziale 1 (LOTTO1-2-3-4-5) è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'**Allegato n. 5** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 6** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 7**.

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 CESPIE PIGNORATO



In riferimento al **LOTTO 1**

Trattasi di n. 1 Negozio e/o bottega, sito in Via Tristano Caracciolo n. 51A piano T, consistenza mq.30, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ VIC fg 13 plla 760 sub 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93**

La destinazione catastale è corrispondente alla **categoria C/1**.

L'immobile confina con via Tristano Caracciolo e per tre lati con proprietà aliena.

Alla data del detto sopralluogo, le condizioni di manutenzione del bene risultavano compatibili per l'uso a cui esso è destinato, munito di tutte le utenze, come da rilievi fotografici.

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 impediscono 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) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziano il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, alla Via Carriera Grande n.32, e si compone di sei piani fuori terra e di un piano seminterrato.

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.

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.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare.

Il sottoscritto, dalla ricerca effettuata presso i pubblici uffici, non riusciva a riscontrare copia di eventuali licenze rilasciate dall'Ente comunale per la edificazione dello stabile.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali in c.a. con tamponature di chiusura dello spessore di circa 40 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; lo stabile è provvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione e non ha altri fabbricati in aderenza, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti; è servito da una buona viabilità di contorno;

4) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 7**.

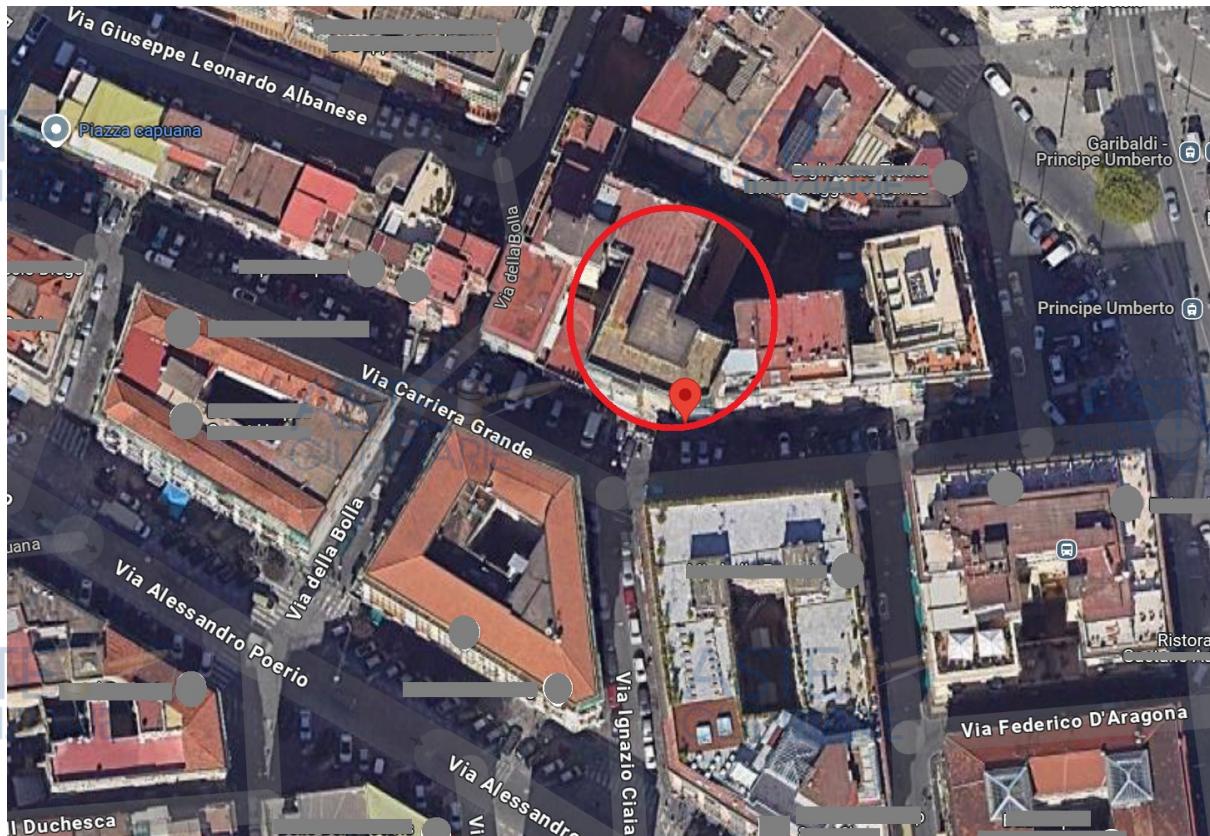


Foto aerea-satellitare con individuazione dei beni pignorati



Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI – Fg. 1

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

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Carriera Grande

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Carriera Grande

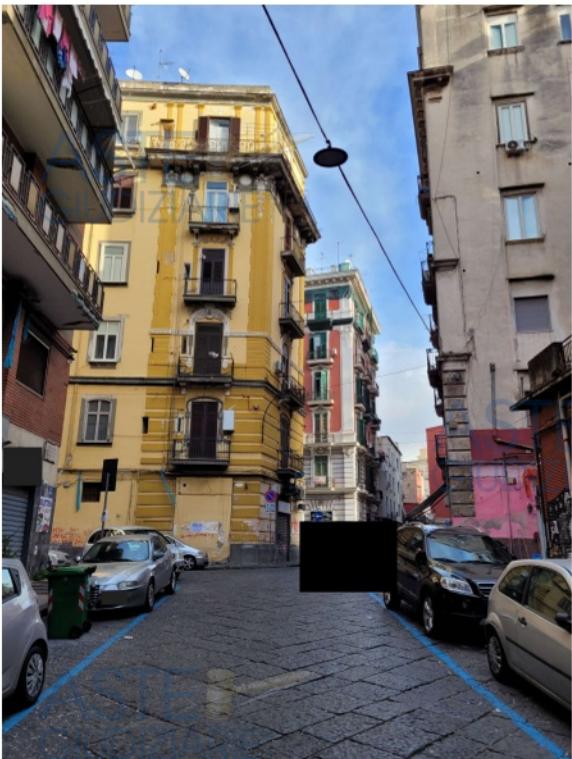
ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Vico Vasto Capuana

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Via Tristano Caracciolo
(Via Giuseppe Leonardo Albanese)

Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista stabile in cui sono allocati i beni

ASTE
GIUDIZIARIE®



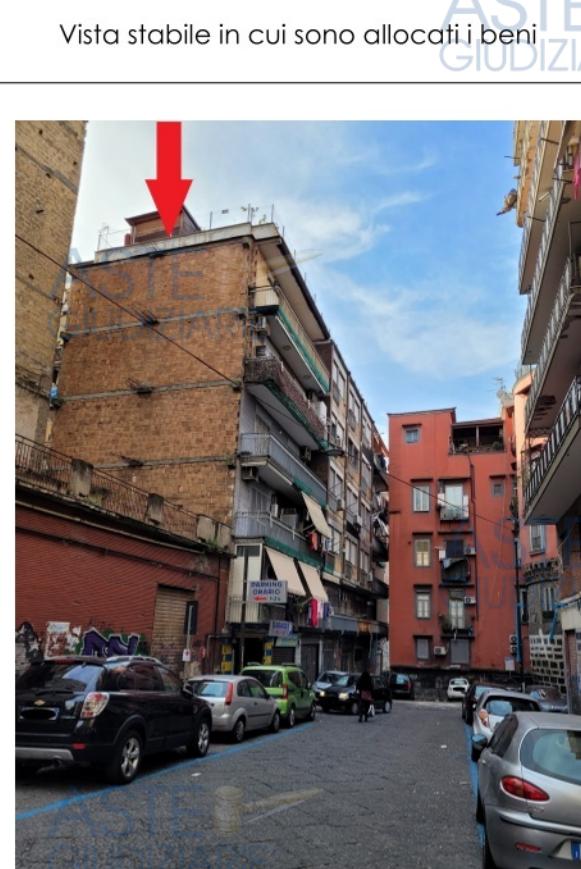
Vista stabile in cui sono allocati i beni

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista generale immobile
in cui sono allocati i beni



Vista generale immobile
in cui sono allocati i beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
16

Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale negozio
su Via Tristano Caracciolo
(Via Giuseppe Leonardo Albanese)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista cancello di ingresso
da Via Tristano Caracciolo
(Via Giuseppe Leonardo Albanese)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista cancello di ingresso allo stabile in cui è
allocato il bene da Via Carriera Grande

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista accesso alla cassa scale di accesso ai
piani dall'interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

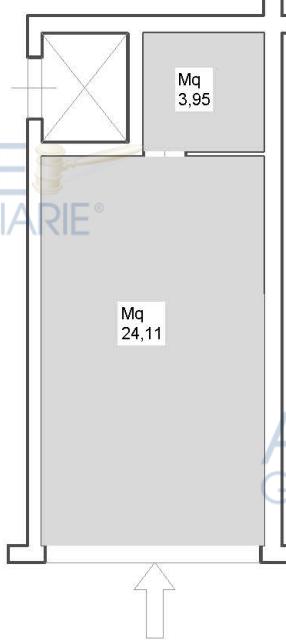
Locale negozio sito al piano terra

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra dello stabile, si compone di un immobile ad uso negozio di mq 30,00 circa, senza aree scoperte.

Di altezza interna media pari a 3,10 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 28,06 così distinta:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Locale principale	24,11			
2	WC	3,95			
	Totali	28,06		0,20	3,65

Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

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

Il fabbricato, in cui è stanziano il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere di Vicaria alla Via Carriera Grande n. 32, e si compone di otto piani fuori terra e di un piano seminterrato.

Data la posizione rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 0÷3 Km, come pure tutte le altre infrastrutture di carattere collettivo risultano facilmente raggiungibili.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

Il bene di cui trattasi, formante un unico lotto di vendita, è costituito da un locale negozio su unico livello, composto di un unico ambiente, sito al piano terra dello stabile in cui è allocato, avente doppio accesso dalla strada (Via Tristano Caracciolo, in posizione latitante al cancello di ingresso del palazzo e Via Carriera Grande).

Il cespite si presenta in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato.

Ha pavimento in piastrelle di gres porcellanato

La destinazione è quella di locale negozio, bottega e le utenze sono di natura privata.

L'immobile, non è dotato di aree scoperte.

L'accesso all'immobile è dalla strada.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo in laterizio.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

Le condizioni di manutenzione della porta di accesso al lotto sono sufficienti, come gli spazi aperti interni al lotto.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato costituita da travi e pilastri con solai latero-cementizi.

I vani di accesso sono posti a sud/ovest del fabbricato;

La rampa di accesso al locale seminterrato ha, in parte, nel primo tratto provenendo dalla strada pubblica, asfalto minerale ed in parte, secondo tratto, in tozzetti di pietra naturale di porfido, e si presentano in buono stato di manutenzione.

Il manto di asfalto minerale non risulta avere crepe.

I beni, formanti un unico lotto di vendita, sono stati precedentemente rappresentati graficamente, onde consentire una chiara lettura dei luoghi.

Gli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi sono riportati all'**Allegato n. 11**.



Caratteristiche interne del bene pignorato:

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, i beni risultavano adibiti ad uso terziario, muniti 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.

L'immobile è ubicato al piano terra per il locale ad uso terziario.

La pavimentazione dell'immobile principale, è uniforme in tutto il locale e non presenta avvallamenti e/o rotture, che causano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

I locali hanno interna fissa pari a 3,10 m.

Il locale di cui trattasi, si trova ad una quota strada soprastante di circa 15 cm rispetto alla via Tristano Caracciolo/Via G.L. Albanese, da cui ha accesso.

Trattasi di un unico ambiente con retrostante locale bagno.

Allo stato, benchè il locale sia posto al piano terra, 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.



Fotografie interne del bene pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale negozio pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale negozio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista locale bagno

QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:



L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di NAPOLI
L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in NAPOLI alla Via Tristano Caracciolo n. 51A e riportata al N.C.E.U. alla:

SEZ VIC fg 13 plla 760 sub 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93

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.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di trasformazione di società, rogato dal Notaio -----, trascritto in data 30.01.1974 nn. 2278/1974.



La planimetria catastale attualmente in atti è raccolta all'**Allegato n. 9).**

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.

Il sottoscritto specifica che la volumetria riportata nella visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio è uguale a quella, realmente, rilevata in fase di sopralluogo.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

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



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

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'immobile, sito al piano terra (negozi) è conforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 9).**

I confini del cespite riportato nella planimetria catastale 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.



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

Piena ed intera proprietà di un locale ad uso negozio di circa 30,00 mq utili, composto da un unico ambiente, munito di servizi igienici e senza altri accessori, sito in Napoli alla Via Tristano Caracciolo n. 51A e riportata al N.C.E.U. alla:

SEZ VIC fg 13 plla 760 sub 11, piano T, categoria C/1, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.33, rendita Euro 797,93

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra dello stabile, si compone di un unico ambiente per una superficie netta pari a circa 30,00 mq, senza aree scoperte di pertinenza.

Trattasi di n. 1 negozio su unico livello, con accesso dalla strada.

Il cespite si presenta in condizioni sufficienti per l'uso a cui esso è destinato.

La destinazione è terziaria 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 trasformazione di società, rogato dal Notaio -----, trascritto in data 30.01.1974 nn. 2278/1974.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale ----- depositata in atti il 20.01.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare.

Non vi sono abusi da regolarizzare;

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, oltre alle aree scoperte di accesso.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 30,00 (arrotondato).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla 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.

PREZZO BASE: € 39.000,00 (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 (**06.11.2023**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al 06.11.2023 e dal 11.12.1973 di proprietà

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **11** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

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, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare.

La situazione reale dei luoghi, inerentemente al locale sito al piano terra è conforme a quella riportata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Non è stato possibile confrontare lo stato reale dei luoghi con quello riportato in eventuali titoli rilasciati dall'Ente Comunale, non avendo il sottoscritto rinvenuto copia di eventuali licenze.

Tenuto conto che, ad eccezione della planimetria catastale, non è stato possibile rinvenire in atti altri documenti grafici associati ad eventuali titoli autorizzativi emessi per la edificazione del bene di cui trattasi, detta planimetria catastale costituisce l'unico documento a cui potersi riferire per effettuare un confronto al fine di valutare l'esistenza o meno di eventuali modifiche.



Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale non vi è pratica di agibilità.

Allo stato, però, non è stato possibile produrre copia della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inherente allo stabile in oggetto, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti presso l'Archivio dell'Ente.



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 dalla 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** di cui all'**Allegato n. 14**;

- **rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**, di cui all'**Allegato n. 15**;

- **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.



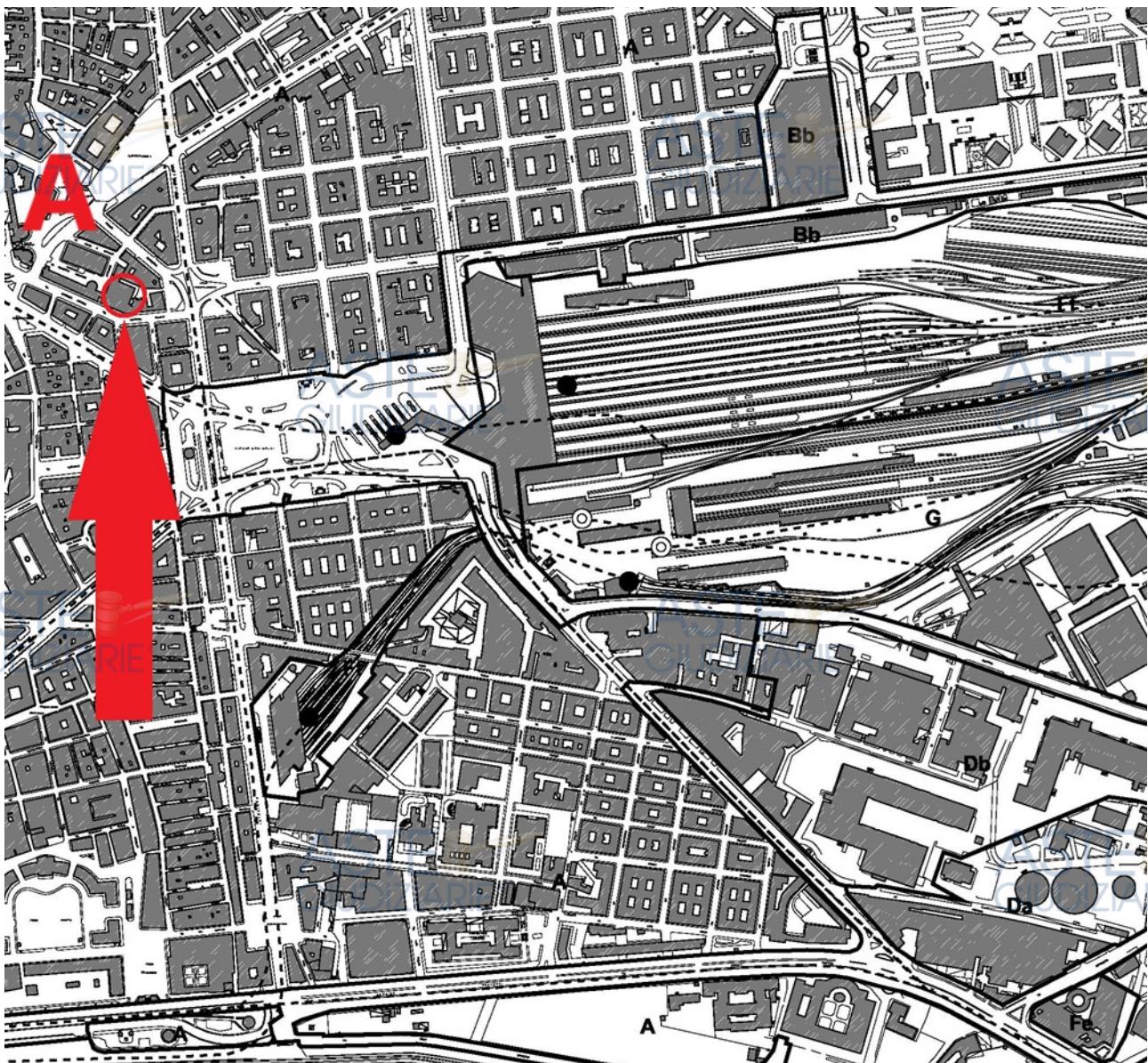
Per quanto concerne vincoli geomorfologici, è classificata, per la maggior estensione, area a bassa instabilità.

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. 13](#).

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, ma che la planimetria catastale attuale dell'immobile non risulta conforme a quella reale pignorata per lievi difformità nella disposizione degli ambienti, interni al cespote.

STRALCIO PLANIMETRICO PRG IN VIGORE



Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica.

Istanze di condono presentate:

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

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:

Vi sono abusi da regolarizzare.

Vi sono costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

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 la categoria nella quale rientra il bene pignorato, e cioè "fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.)", non è richiesto APE.

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

Costi per l'adeguamento dei libretti degli impianti tecnologici:

L'adeguamento degli impianti esistenti ed il conseguente aggiornamento dei libretti degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la verifica degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€ 1.500,00
Totale	€ 1.500,00

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'Dott. - e nel possesso materiale del soggetto pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **07/03/2024, 25/03/2024**.

I verbali di sopralluogo, redatti nelle date suindicate sono raccolti all'**Allegato n. 3**.

Il sottoscritto verificava presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'assenza di eventuali contratti di locazione insistenti sui beni oggetto di procedura.

Il bene si presenta libero.

L'accertamento affidato al sottoscritto esperto estimatore 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. 17**) e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'**Allegato n. 18**), 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:

Valori di locazione medio OMI = 10,70 €/mq

Valori di locazione medio Borsino Immobiliare = 8,82 €/mq

Valore medio desunto dalle indagini = 9,76 €/mq

Tale valore è stato detratto di una percentuale del 15% dovute alle contrattazioni a farsi, dato lo stato dei luoghi e le condizioni di manutenzione del cespote, assumendolo pari a €/mq 3,47

Valore di locazione mensile del cespote = € 9,76 * mq **28,06**= € 273,86 = € 275,00 (arrotondato)

Valore di locazione annuo del cespote (arrotondato) = **€ 3.300,00**

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, è pari a **€ 3.300,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 275,00** ciascuna.

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.



Non sussistono pattuizioni in vigore tra il proprietario dello stabile ed altri soggetti terzi.

Assegnazione della casa coniugale:

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

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

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio -----, depositate 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, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condomo 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 accettare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** 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 rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- **Non sono gravati** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non sono gravati** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- **Non rientrano** 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;

o **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;

o **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo.

Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, come da certificazione rilasciatoda l'amm.ne condominiale secondo la quale per l'immobile identificato con i seguenti dati castali : Sez VIC fg 13 Plla 760 Sub 11Piano T - Negozio - VUOTO vi è uno scoperto pari ad € 1.352,52

L'amm.ne condominiale, nella detta certificazione, allegata alla presente relazione, non fa menzione di 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:

- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.
- oneri condominiali insoluti, ammontanti ad **€ 1.352,52**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 3.352,52**

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. 16](#).

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.

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:

Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3**). Il cespote 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 eseguitati.

Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, come da certificazione rilasciatoda l'amm.ne condominiale secondo la quale per l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Sez VIC fg 13 Plla 760 Sub 11Piano T - Negozio - VUOTO vi è uno scoperto pari ad € 1.352,52

L'amm.ne condominiale, nella detta certificazione, allegata alla presente relazione, non fa menzione di spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

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

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 specifiche 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 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 lastri 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 lastri 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 28,00**.

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 linda vendibile =

30,00 mq

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

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile	Superficie	Superficie	Superficie
---------------	---------------------	---------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

32

		(mq)	non residenziale (mq)	tramezzi interni (mq)	murature portanti (mq)
1	Locale principale	24,11			
2	WC	3,95			
	Totali	28,06		0,20	3,65

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	28,06	100%	28,06	28,06
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	0,20	100%	0,20	0,20
	Sommano A)	28,26		28,26	28,26
c)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	3,65	50%	1,83	1,83
	Totale	31,91		30,09	30,09

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 superficiaria.

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 confrontare 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.
- Prospettiva.
- 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 modifica.
- 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 composite 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:

$$\text{Valore immobiliare: } Vm = Pm \times Sc$$

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

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

Indagini specifiche di mercato:

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

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 2023, 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. 17)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA PREVALENTE	TIPOLOGIA EDILIZIA	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPROVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	NEGOZIO	1975,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 18)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA PREVALENTE	TIPOLOGIA EDILIZIA	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPROVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	AUTORIMESSE	2252,00 €/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 **2.113,50 €/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).

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	1,40
		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
		MAGGIORI 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	0,95
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
		INTERMEDI	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	0,90
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE	0,95
		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 attenere un coefficiente unico:



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 $\mathbf{€ 2.113,50 \times 0,6985 = 1.476,28 \text{ €/mq}}$ 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. = 30,00 mq * 1476,28 €/mq = **€ 44.288,40**



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 $Bf = RIt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (RIt) 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 10%.

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: $r = rm + \sum A - \sum D$

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 annuali netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 6,0%.

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: - 0,10%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : - 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,00%

Qualità ambiente esterno: - 0,00%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,00%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,00%

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

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,00%

Grado di finiture interne: + 0,00%

Età dell'immobile: + 0,05%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 6 - 0,10 - 0,10 - 0,00 - 0,00 + 0,00 + 0,15 - 0,00 + 0,00 + 0,05 = 6,00 \%$$

DETERMINAZIONE RIt

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. 17**) 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 **€ 275,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 275,00** 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 = € 275,00 al mese x 12 = € 3.300,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 3.300,00 - 10% = € 2.970,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 2.970,00 /0,060 = **€ 49.500,00 (diconsi euro QUARANTANOVEMILACINQUECENTO/00)**

VALORE DEL BENE:

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

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 44.288,40**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 49.500,00**

$\frac{1}{2} (\text{€ } 44.288,40 + \text{€ } 49.500,00)$

€ 46.894,20 (euro QUARANTASEIMILAOTTOCENTONAVAQUATTRO/20)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.
- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 500,00**.
- oneri condominiali insoluti, ammontanti ad **€ 1.352,52**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 3.352,52**

sicché il valore dell'intero cespote si riduce a:

€ 46.894,20 - € 3.352,52 = € 43.541,68

€ 43.541,68

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi 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, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 39.187,51



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 = € 39.000,00



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.



Non si risponde al presente quesito non ricorrendone il caso.

Il soggetto esecutato è un soggetto giuridico.

Il sottoscritto estraeva copia della visura camerale rilasciata dalla CCIAA di NAPOLI

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.



Il sottoscritto -----, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'I.II.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 08.02.2025.

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

II C.T.U.



ALLEGATI:

- 1) Certificazione notarile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Verbali di sopralluogo;
- 4) Titolo di provenienza debitore esecutato;
- 5) Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dello stabile;
- 6) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 7) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 8) Visure catastali storiche;
- 9) Planimetrie catastali originarie;
- 10) Elaborato grafico attuale degli immobili;
- 11) Elaborato grafico con evidenziazione difformità;
- 12) Contratti di locazione;
- 13) Stralcio PRG Comune di Napoli;
- 14) Tavola vincoli paesaggistici;
- 15) Tavola vincoli archeologici;
- 16) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 17) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 18) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 19) Certificato CCIAA debitore esecutato;
- 20) Certificazione oneri condominiali insoluti;
- 21) Certificati di residenza occupanti;
- 22) Certificazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione;
- 23) Contratti di locazione.
- 24) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.

