

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
Procedimento Esecuzione Immobiliare n. **234/2019 RGE**  
G. E. dott. **MARGHERITA LOJODICE**

Promosso da  
**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**  
(avv. Antonio Ferrara)

*Contro*  
**XXXXXXXXXX**  
(avv. Francesco Monetti)

Beni pignorati:  
Comune di Sant'Antimo (Na)  
Strada Statale 7 bis snc

piena proprietà di:  
- categoria A/10 al piano primo int. 3 scala B edificio A  
- categoria C/6 al piano seminterrato int. 18

NCEU: foglio 5 - part. 1332 - sub. 69 e sub. 46

---

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

arch. Antonietta Cristiano  
via Pietro Colletta, 34  
80026 Casoria (Na)

tel. e fax 0817585405





## INDICE

<b>INCARICO</b> .....	<b>2</b>
<b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>2</b>
<b>QUESITO N. 1:</b> <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i> .....	<b>4</b>
<b>QUESITO N. 2:</b> <i>elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> .....	<b>6</b>
<b>QUESITO N. 3:</b> <i>procedere all'identificazione catastale del bene pignorato</i> .....	<b>17</b>
<b>QUESITO N. 4:</b> <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i> .....	<b>22</b>
<b>QUESITO N. 5:</b> <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	<b>22</b>
<b>QUESITO N. 6:</b> <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	<b>23</b>
<b>QUESITO N. 7:</b> <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> .....	<b>27</b>
<b>QUESITO N. 8:</b> <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> .....	<b>27</b>
<b>QUESITO N. 9:</b> <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO N. 10:</b> <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO N. 11:</b> <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO N. 12:</b> <i>procedere alla valutazione dei beni</i> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO N. 13:</b> <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> .....	<b>36</b>
<b>QUESITO N. 14:</b> <i>acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in cso di matrimonio</i> .....	<b>36</b>
<b>ALLEGATI:</b> .....	<b>37</b>



La sottoscritta Antonietta Cristiano, con studio in Casoria (Na) alla via Pietro Colletta n. 34, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8544 in qualità di Architetto dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord per il settore civile al n. 714, dopo il giuramento di rito (07/07/2021), ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dott. Auletta del Tribunale di Napoli Nord sez. Esecuzioni Immobiliari, in data 2 luglio 2021, l'incarico di esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 234/2019 del R.G.E.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento avente ad oggetto **uffici** e un locale per **autorimesse** identificati come segue:

INDIRIZZO	Strada Statale 7 bis snc - edificio A - piano terra e piano S1 - Sant'Antimo (Na)								
INTESTATARI	XX (piena proprietà)								
DATI		Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
CATASTALI	uffici	5	1332	69	A/10	2	5 vani	Totale: 92 m <sup>2</sup>	€ 1.174,94
	garage	5	1332	46	C/6	2	62 m <sup>2</sup>	Totale: 67 m <sup>2</sup>	€ 115,27

### Svolgimento delle operazioni peritali

- 06.07.2021 Giuramento di rito eseguito tramite sottoscrizione in via telematica per il conferimento dell'incarico.
- 06.07.2021 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali per indagine catastale e visure (cfr. allegati 4 e 5).
- 07.07.2021 Richiesta eseguita a mezzo pec all'ufficio Protocollo e Settore Tecnico Comune di Sant'Antimo (Na) per eccesso atti documentazione tecnica immobile pignorato.
- 07.07.2021 Richiesta eseguita a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli - per verifica locazioni
- 07.07.2021 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali per visure e planimetrie catastali (cfr. allegati 4 e 5).
- 13.07.2021 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali per indagine catastale e visure (cfr. allegati 4 e 5).

- 13.07.2021 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 per indagine ipotecaria (cfr. allegato 10).
- 15.07.2021 Primo accesso presso i luoghi di causa (via Appia 7 bis km 20145 Sant'Antimo (Na) (cfr. allegato 2).
- 20.07.2021 Inviato quesito n. 7 (Stato di possesso attuale dell'immobile) al Custode Giudiziario
- 29.07.2021 Invio Deposito controllo documentazione - NO ATTI AL G.E.
- 30.09.2019 Richiesta eseguita a mezzo pec all'ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli per acquisizione documentazione anagrafica e matrimoniale dell'esecutato.
- 06.09.2021 Inviata richiesta per via telematica di copia conforme atto di compravendita rivolta allo studio notarile Maria Luisa D'Anna di Napoli.
- 09.10.2021 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali per foglio di mappa (cfr. allegato 6).
- 09.11.2021 Comune di Sant'Antimo (Na) - VII Settore Urbanistica/Edilizia privata - Esito richiesta accesso agli atti (cfr. certificazioni ufficio tecnico - allegato 19).
- 22.11.2021 Richiesta eseguita a mezzo pec all'ufficio Protocollo e Servizi Demografici del Comune di Napoli e del comune di Sant'Antimo per acquisizione documentazione anagrafica e matrimoniale dell'occupante.
- 14.12.2021 Comune di Sant'Antimo (Na) - VII Settore Urbanistica/Edilizia privata - Ritiro Titoli edilizi e grafici progetto (cfr. allegati 8 e 9).
- 14.12.2021 Secondo accesso presso i luoghi di causa (via Appia 7 bis km 20145 Sant'Antimo (Na) (cfr. allegato 2).
- 16.12.2021 Comune di Sant'Antimo (Na) - VII Settore Urbanistica/Edilizia privata - Ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. allegato 7).

## Relazione di Consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti a seguito dello studio degli atti, degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola rispettando l'ordine dei quesiti formulati dal Giudice.

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, risalendo agli atti di acquisto del 22 novembre 1968 (*atto trascritto ai n. 57064/41035 del notaio Canio Rstaino di Napoli con cui l'originaria Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", acquistò da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*), il terreno censito al Foglio 5 particella 80 di are 34,13) (cfr. titoli di acquisto - allegato 12).
- Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditor procedente, sono indicati i dati catastali attuali e storici.

### **QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**





UFFICIO (LOTTO 1)	5	1332	69	A/10	5 vani
Il cespite, come riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (cfr. rilievo stato dei luoghi - allegato 3), è così confinante:					
CONFINI REALI	NORD: cortile comune EST: cortile comune SUD: sub. 68 OVEST: cassa scale				
DATI CATASTALI	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cons.
AUTORIMESSA (LOTTO 2)	5	1332	46	C/6	62 m <sup>2</sup>
Il cespite, come riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (cfr. rilievo stato dei luoghi - allegato 3), è così confinante:					
CONFINI REALI	NORD: cassa scale EST: altra proprietà SUD: corsia di manovra OVEST: altra proprietà				

**QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

I lotti oggetti della presente procedura consistono in un ufficio (uso appartamento) e autorimessa ubicati nel comune di Sant'Antimo, all'interno di uno stabile di tre piani fuori terra con ingresso dalla strada Statale Appia 7 bis piano primo e piano seminterrato (cfr. documentazione fotografica - allegato 1).

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati (corpo A) è in cemento armato per le strutture verticali e di tipo latero-cemento per le strutture orizzontali realizzato con concessione edilizia n. 89/02 rilasciata in data 17/05/2003 (riqualificazione igienico e funzionale dell'opificio preesistente e costruzione di un nuovo corpo di fabbrica); il corpo di fabbrica in cui ricadono i cespiti pignorati è stato ultimato con permesso a costruire n. 57/06 rilasciato in data 27/06/2006 (realizzazione di piano sottotetto praticabile ma non abitabile); i tompagni perimetrali sono in mattoni forati con doppia parete con intercapedine, le tramezzature sono in blocchetti di argilla; è costituito da un piano seminterrato, piano terra, primo, secondo e sottotetto con due corpi scala e cortile comune. L'ingresso all'intero compendio avviene dalla strada statale Appia 7 bis km 20145 con cancello carrabile e pedonale. Il fabbricato si presenta in buone condizioni estetiche.



*ingressi dalla via Appia*





## DESCRIZIONE DEL LOTTO



Il lotto è composto da un appartamento e da un' autorimessa così organizzati:

**L'appartamento** è posto al primo piano, scala B del fabbricato prima descritto (cfr. documentazione fotografica - allegato 1 e cfr. documentazione grafica - allegato 3) a cui si accede mediante il cortile comune. Sebbene la categoria catastale sia quella corrispondente a un ufficio (A/10), dall'accesso si evince che l'"ufficio" è stato adibito ad appartamento con un primo ambiente corrispondente a un salone/ingresso con angolo cottura sulla sinistra; dal salone si accede al disimpegno che porta agli altri ambienti della casa: un primo bagno sulla sinistra abbastanza ampio con vasca, poi una prima camera da letto, un secondo bagno con doccia e in fine un'altra camera da letto. Tutte le stanze, eccetto l'angolo cottura, affacciano sul balcone che perimetra quasi tutto l'appartamento; l'affaccio nord ed est è sul cortile comune.

Le caratteristiche del compendio sono di seguito elencate:

- le finiture sono di tipo pregiato: le porte interne sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono a doppio vetro con camera d'aria, vi sono zanzariere e napoletane in ferro per ogni uscita esterna.
- l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento anche se il riscaldamento e l'aria fredda sono garantiti dai fan coil posti negli ambienti cucina e stanze da letto, la caldaia è posta in un alloggio all'esterno sul balcone.
- I pavimenti sono di tipo normale e pregiato per tutte le stanze e i bagni presentano il rivestimento quasi a tuta altezza.
- Gli impianti idrici ed elettrici sono ben funzionanti, non è stato rilevato l'impianto del telefono; non vi sono certificazioni rilasciate riguardo l'adeguamento alla normativa vigente; l'immobile non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica).
- La manutenzione all'appartamento è ottima.

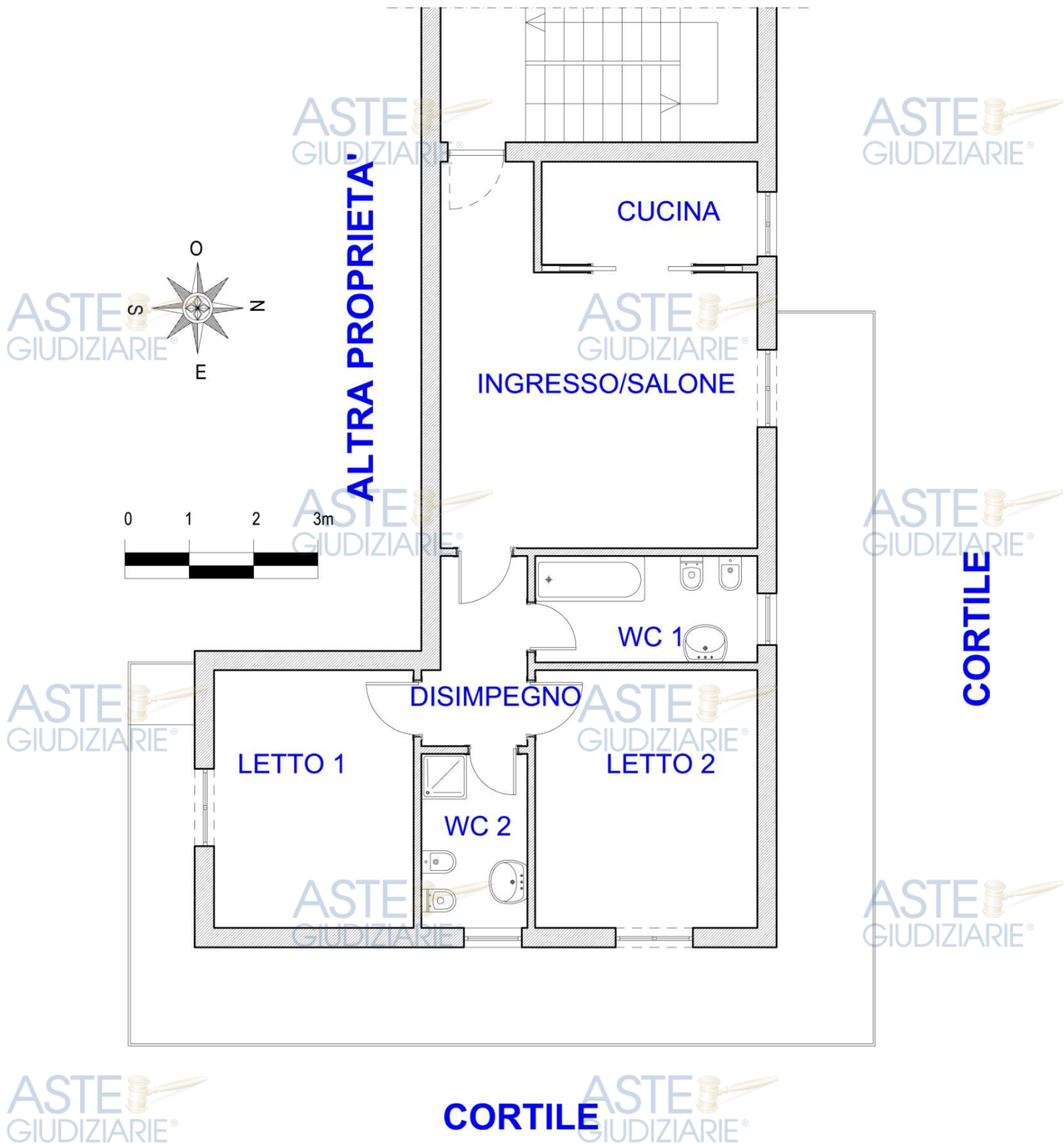
**L'autorimessa** è composta di un unico locale posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 18 (cfr. documentazione fotografica - allegato 1 e cfr. documentazione grafica - allegato 3) cui si accede mediante la scala interna B. L'ambiente è longitudinale: è adibito per lo più a deposito e confina con altre proprietà. E' presente solo l'impianto di illuminazione e vi si accede mediante una saracinesca ampia quanto tutta la larghezza; la pavimentazione è assente e costituita dal solo massetto cementificato con asfalto. La manutenzione del box sembra trascurata: la saracinesca è pericolante.

Si riportano di seguito le planimetrie rappresentative dello stato dei luoghi al e alcune foto degli accessi e degli ambienti.



## PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI sub 69





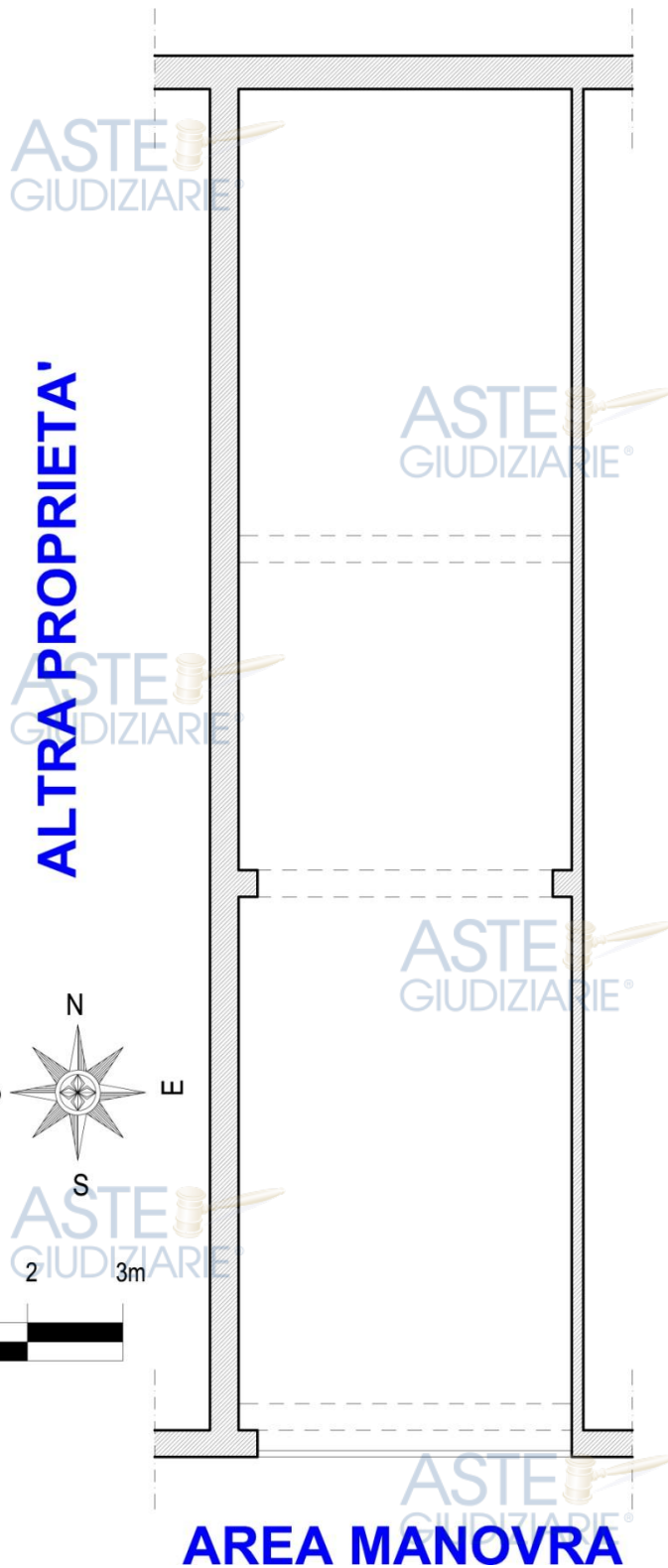
Si riportano di seguito alcune fotografie degli ambienti principali:





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI sub 46





Si riportano di seguito alcune fotografie:





Il criterio di misurazione adottato è il **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** (Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138.)



SUPERFICIE COMMERCIALE	<i>S'intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. (CdVI, cap.19 par. 2.1) La superficie commerciale è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quindi di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) (UNI 10750).</i>
SUPERFICIE INTERNA LORDA (SIL)	<i>Per superficie interna lorda s'intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale, esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento;</i>
SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)	<i>Per superficie interna netta s'intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</i>

La seguente **tabella A** mostra i valori della superficie commerciale e delle aree al m<sup>2</sup> (superficie utile) riferite ai singoli ambienti dell'appartamento e dell'autorimessa, l'esposizione e le condizioni dei singoli ambienti misurati attraverso un dettagliato rilievo metrico eseguito in sede di accesso dal CTU (cfr. documentazione grafica - allegato 3).

#### TABELLA A - APPARTAMENTO

CONSISTENZA	UNI 10750		SUP. COMMERCIALI	SUP. UTILE		ESPOS.	CONDIZIONI
				SIL	SIN		
SALONE	81 m <sup>2</sup>	100%	81 m <sup>2</sup>	72,6 m <sup>2</sup>	23,6 m <sup>2</sup>	nord	abitabile
LETTO 1					12,4 m <sup>2</sup>	sud/est	abitabile
LETTO 2					13,8 m <sup>2</sup>	nord/est	abitabile
CUCINA					5,4 m <sup>2</sup>	nord	abitabile
Bagno 1					5,7 m <sup>2</sup>	nord	abitabile
Bagno 2					4,5 m <sup>2</sup>	est	abitabile
DISIMPEGNO							
balconi	36,6 m <sup>2</sup>	10%	3,7 m <sup>2</sup>		nord/est/sud		
<b>TOTALE</b>			<b>84,7 m<sup>2</sup></b>	<b>72,6 m<sup>2</sup></b>	<b>69,8 m<sup>2</sup></b>		

#### TABELLA A - AUTORIMESSA

CONSISTENZA	UNI 10750		SUP. COMMER CIALE	SUP. UTILE		ESPOS.	CONDIZIONI
				SIL	SIN		
VANO UNICO	55 m <sup>2</sup>	100%	55 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	INTERNA	NON ABITABILE
TOTALE			55 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>		

Lo schema che segue sintetizza la presenza degli impianti e il loro stato manutentivo, nonché le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'appartamento, dell'autorimessa e dell'intero fabbricato in cui ricadono.

STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO		
FINITURE DEL FABBRICATO		
Aree comuni (non censibili)	asfaltate	
rivestimenti facciate	ECONOMICI (intonaco)	
rivestimenti interni (pianerottoli e corpo scale)	DI PREGIO (marmo sui gradini), NORMALI (intonaco e pittura alle pareti)	
FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		
Pavimentazione	NORMALE (gres porcellanato)	
Rivestimenti servizi (bagni e cucina)	NORMALI (gres porcellanato)	
rivestimenti	NORMALI (pitture)	
Serramenti ed infissi	DI PREGIO (legno e vetro per le porte interne) DI PREGIO (infissi esterni in alluminio anodizzato con taglio termico e doppio vetro con camera d'aria)	
<b>Legenda</b> DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera. NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera. ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.		
DOTAZIONE IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO		
	presente	assente
idrico	X	
elettrico	X	
gas	X	
telefono		X
riscaldamento	X	
condizionamento (parziale)	X	
citofonico	X	

videocitofonico		X
<b>DOTAZIONE IMPIANTI DELL'AUTORIMESSA</b>		
	presente	assente
idrico		X
elettrico	X	
gas		X
telefono		X
riscaldamento		X
condizionamento		X
citofonico		X
videocitofonico		X
<b>LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO</b>		
facciata		BUONO
infissi		BUONO
Impianto elettrico		BUONO
Impianto fognario		BUONO
Impianto idraulico		BUONO
ascensore		PRESENTE
Impianto citofonico		BUONO
<b>LIVELLO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO</b>		
pavimenti		OTTIMO
Rivestimento soffitti e pareti		OTTIMO
Infissi interni		OTTIMO
Infissi esterni		OTTIMO
Impianto elettrico		OTTIMO
Impianto idrico-sanitario		OTTIMO
Impianto riscaldamento		SUFFICIENTE
Impianto di condizionamento		BUONO
Servizi igienico-sanitari		OTTIMO
Allarme antintrusione		NON RILEVATO
<b>LIVELLO MANUTENTIVO DELL'AUTORIMESSA</b>		
pavimenti		MEDIOCRE
Rivestimento soffitti e pareti		SUFFICIENTE
Infissi interni		ASSENTI
Infissi esterni		PESSIMO
Impianto elettrico		MEDIOCRE
Impianto idrico-sanitario		ASSENTI
Impianto riscaldamento		ASSENTI
Impianto di condizionamento		ASSENTI
Servizi igienico-sanitari		ASSENTI
Allarme antintrusione		NON RILEVATO
Scala valutativa: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo.		

Per quanto riguarda l'appartamento non è presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e il suo costo può aggirarsi intorno ai 300,00 € (circa 3,50 €/m<sup>2</sup> totali).

### QUESITO N. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

Attraverso l'acquisizione dell'estratto catastale storico (cfr. documentazione catastale - allegati 4 e 5) relativo ai beni oggetto della presente procedura si evince che sono identificati come segue:

DATI CATASTALI								
	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
ufficio uso appartamento	5	1332	69	A/10	2	5 vani	92 m <sup>2</sup>	€ 1.174,94
autorimessa	5	1332	46	C/6	2	62 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	€ 115,27

Il primo atto di acquisto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento (24.05.2019) riguarda l'originaria particella di terreno censito al foglio 5 part. 80 di are 34.13 che con atto del 22/11/1968 a rogito del Notaio Canio Restaino di Napoli (trascritto il 13/12/1968 ai NN. 57064/41035), il proprietario XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), vendeva alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" (detta società, con atto societario del 16/04/1992 ricevuto dal notaio Domenico Frinaro di Aversa e trascritto il 03/06/1992 ai NN. 21474/16348, aveva deliberato la trasformazione da Società con nome collettivo "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" a società a Responsabilità limitata assumendo la denominazione sociale di "XXXXXXXXXX" con sede a Napoli); di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo:

#### Relativamente al sub 69:

- *catasto terreni:* **variazione** del 12/11/1996 in atti dal 18/05/1999 con cui si ha il passaggio da Frutteto a Ente Urbano;
- *catasto terreni:* **variazione** del 30/12/2004 protocollo n. NA0888762 in atti dal 30/12/2004 per allineamento mappe (con cui la particella di terreno 80 diventa 1332);
- *catasto fabbricati:* **costituzione** del sub 16 con dati del 03/04/2007 protocollo n. NA0265107 in atti dal 03/04/2007;
- *catasto fabbricati:* **variazione** nel classamento del 30/01/2008 protocollo n. NA0089687 in atti dal 30/01/2008 con rendita e classamento validati;
- *catasto fabbricati:* **variazione** di classamento con cambio di categoria da A/10 ad A/2 per richiesta di variazione della destinazione con costituzione del sub 69, protocollo n. NA0534529 in atti dal 21/11/2013;
- *catasto fabbricati:* **variazione** di classamento del 17/10/2014 protocollo n. NA0397770 in atti dal 17/10/2014 con cambio della categoria da A/2 ad A/10;
- *catasto fabbricati:* **inserimento** dei dati in superficie con variazione del 09/11/2015.



Relativamente al sub 46:

- *catasto terreni*: **variazione** del 12/11/1996 in atti dal 18/05/1999 con cui si ha il passaggio da Frutteto a Ente Urbano;
- *catasto terreni*: **variazione** del 30/12/2004 protocollo n. NA0888762 in atti dal 30/12/2004 per allineamento mappe (con cui la particella di terreno 80 diventa 1332);
- *catasto fabbricati*: **costituzione** del sub 46 con dati del 03/04/2007 protocollo n. NA0265107 in atti dal 03/04/2007;
- *catasto fabbricati*: richiesta di **variazione** di classamento del 30/01/2008 protocollo n. NA0089687 in atti dal 30/01/2008 con rendita e classamento validati;
- *catasto fabbricati*: **inserimento** dei dati in superficie con variazione del 09/11/2015.

E' stata verificata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto; non vi sono state **variazioni** intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento. Sovrapponendo le due planimetrie catastali (*cf. planimetrie catastali - allegato 5*) con quelle redatte a seguito dei rilievi sui luoghi di causa (*cf. documentazione grafica rilievo - allegato 3*) emergono alcune difformità dovute al fatto che le planimetrie catastali sono stampate in scala 1:200 e dunque la sovrapposizione avviene dilatando di parecchio la copia catastale: alcune "difformità" sono solo conseguenza di una imprecisione dovuta ai due file (.jpg) e (.cad) che vengono sovrapposti, inoltre c'è da dire che sebbene le pareti sembrino traslate rispetto alla planimetria catastale, restano parallele tra loro, segno che, in effetti, non si può parlare di vera e propria difformità ma solo di grossolano errore di misurazione con cui è stato eseguito il doxfa; l'unica difformità è derivante dalla posizione di una finestra per l'ufficio/appartamento e dall'assenza di una apertura nell'autorimessa.

Di seguito si riportano dapprima la planimetria catastale e poi l'esito della sovrapposizione (*cf. sovrapposizione- allegato 17*) della planimetria redatta dalla scrivente (**di colore azzurro**), con quella catastale con opportuna indicazione delle riscontrate difformità (**in rosso**).

### PLANIMETRIA CATASTALE SUB 69

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>	Dichiarazione protocollo n. NA0534529 del 21/11/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'antimo Strada Statale 7 Bis <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 1332 Subalterno: 69	Compilata da: Fusco Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli <span style="float: right;">N. 4271</span>
Scheda n. 1 <span style="float: right;">Scala 1:200</span>	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	





**PLANIMETRIA CATASTALE SUB 46**

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>	Dichiarazione protocollo n. NA0265107 del 03/04/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'antimo Strada Statale Appia 7 Bis civ. SNC	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 1332 Subalterno: 46	Compilata da: Marino Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 6129

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



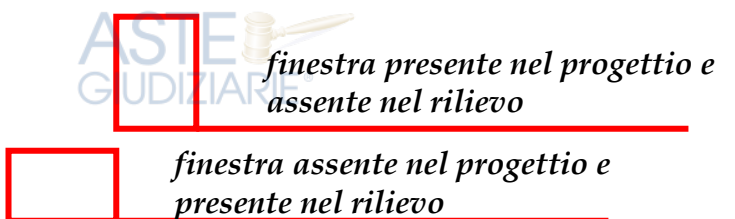


**SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA sub 69**

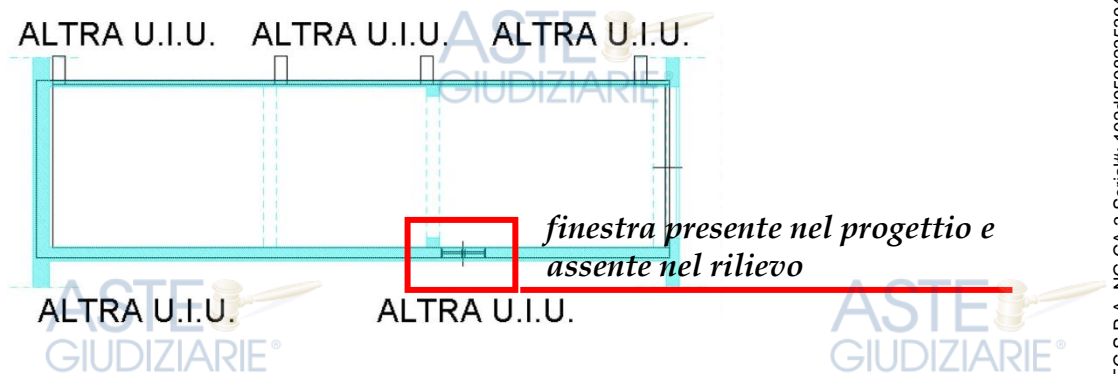


CORTILE





**SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA sub 46**



Le riscontrate difformità sono individuate con i riquadri in rosso (presenza/assenza di bucatatura), sono sanabili e comportano un costo dato da:

- istruttoria della Pratica Edilizia della SCIA in sanatoria (segnalazione certificata inizio attività) con istruttoria di € 767,45;
- tardiva ammenda amministrativa di € 500,00 (ciascuna per le due sanzioni);



- aggiornamento catastale con indicazione della corretta consistenza e superficie catastale con costi riguardanti i diritti di agenzia pari a € 50,00 (da considerare per ciascuna pratica) e per la redazione della pratica doxfa da parte di un tecnico abilitato di € 300,00 (da considerare per ciascuna pratica).

**QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:** - piena e intera proprietà di **ufficio uso appartamento e autorimessa** ubicati in Sant'Antimo (Na), in via Appia 7 bis, piano primo e piano seminterrato; l'ufficio è composto da 5 vani catastali, confina con sub 68 a sud, con cortile comune a nord, con cassa scale a ovest, con cortile comune a est; è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 5, part. 1332, sub. 69**; l'autorimessa è composta da un vano unico, confina con area di manovra a sud, con cortile cassa scale a nord, con altra proprietà ad ovest, con altra proprietà a est; è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 5, part. 1332, sub. 46** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 170 del 2013, cui lo stato dei luoghi non è conforme per la diversa posizione di una finestra per l'appartamento e l'assenza di una bucatara per l'autorimessa, che possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria.  
**PREZZO BASE euro 113.000,00**

**QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Alla data di trascrizione del pignoramento (24/05/2019) relativo ai cespiti in oggetto, a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla suddetta, si possono individuare le seguenti traslazioni (*cf. titoli di acquisto e visure ipotecarie - allegati 10 e 11*):

- Atto di **acquisto** per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli in data 1 agosto 2007 Rep. 95804/35011, trascritto il 03/08/2007 ai NN. 58318/29253 con cui il sig. XXXXXXXXX (esecutato, nato a XXXXXXXXXXXXX), acquistò dalla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" la piena proprietà dei cespiti pignorati.
- **Decreto trasferimento immobiliare** emesso dal Tribunale di Napoli 7<sup>a</sup> Sezione Fallimentare in data 25 giugno 2002, decreto trascritto il 12/07/2002 ai NN. 30050/22964 a favore della Società "XXXXXXXXXXXX" nell'ambito della procedura fallimentare contro la Società "XXXXXXXXXXXX".
- Atto di **acquisto** per notaio Canio Restaino di Napoli in data 22 Novembre 1968, trascritto il 13/12/1968 ai NN. 57064/41035 con cui la Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (successivamente XXXXXXXXXXXXXXX), acquistava da XXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXXXX), il terreno censito al Foglio 5 particella 80 di are 34.13.

La consistenza catastale nei passaggi di proprietà sopra descritti è corrispondente a quella attuale.

**QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'epoca di realizzazione dell'immobile in cui ricadono i cespiti pignorati è risalente agli anni '90, dapprima come opificio industriale e in seguito come edificio con uffici mediante la riqualificazione igienico funzionale richiesta nel 2003 con anche la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica e sottotetti praticabili e non abitabili per l'ultimo piano; nel 2013, dopo cioè l'acquisto fatto dall'esecutato, è stato ottenuto un cambio di destinazione di uso da uffici ad abitazioni.

Gli estratti autorizzativi sono così sintetizzati:

- l'originario opificio, come si legge nella relazione tecnica relativa al PdC 170/2013, fu ampliato mediante concessione edilizia 5452/1991 rilasciata dal comune di Sant'Antimo in data 1 agosto 1991.
- In data 17/05/2003 è stata ottenuta la concessione edilizia n. 89/02 per la riqualificazione igienico funzionale dell'opificio originario che fu pervenuto alla società "Cesaro Immobiliare S.r.l." con decreto di trasferimento immobili emesso dalla 7ª sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli in data 25/06/2002. La concessione edilizia 89/02 risulta smarrita (cfr. certificazione ufficio Tecnico - allegato 19).
- Con il PdC 57/06 la società "Cesaro Immobiliare srl" ottiene il permesso di eseguire i lavori di realizzazione di sottotetti praticabili ma non abitabili (cfr. concessione edilizia 57/06 - allegato 8).
- Con il PdC 170/2013 è stato autorizzato il cambio di destinazione di uso da uffici ad appartamenti (cfr. permesso di costruire 170/13 - allegato 9).

Sulla base degli accertamenti eseguiti **i cespiti risultano regolari** salvo che:

- Per il sub 69 la difformità riguarda il diverso posizionamento di una portafinestra che è collocata, nel medesimo vano, ad est invece che a nord.
- Per il sub 46 la difformità riguarda l'assenza di una finestra sul lato ovest.

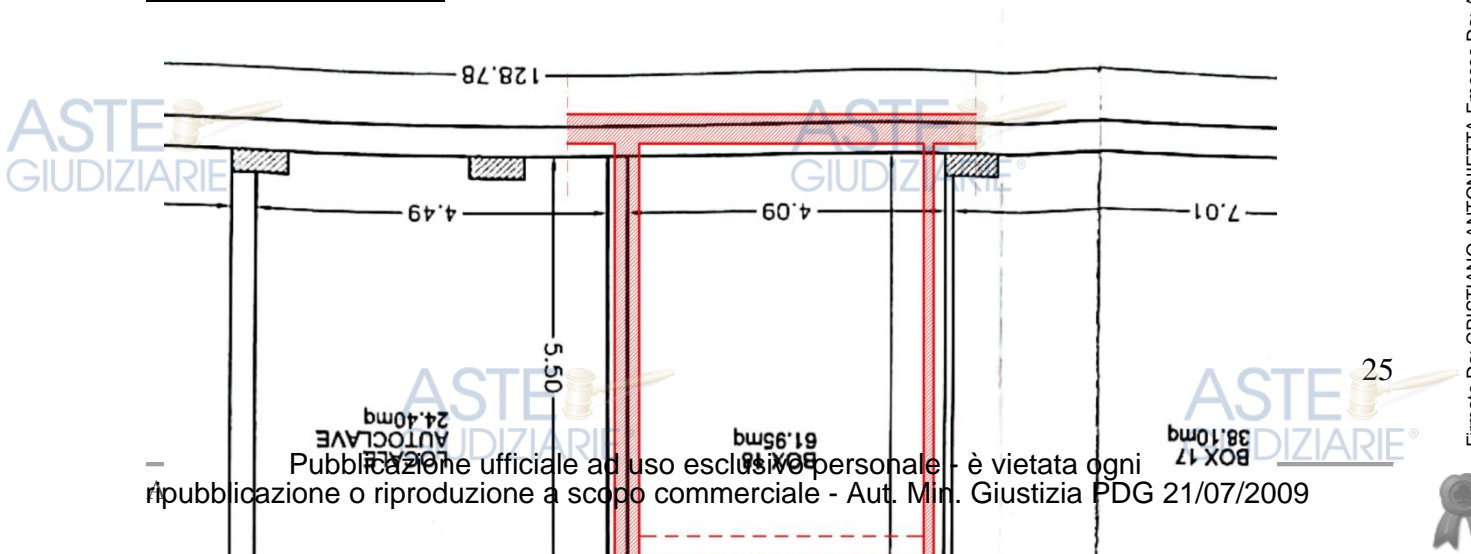
Analizzate le difformità si procede all'analisi delle possibili sanatorie, in particolare:

- per l'immobile che è derivante da procedura esecutiva, le ragioni di credito per cui si interviene o si procede sono posteriori alla data del 2 ottobre 2003 (termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono: L. 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003) ciò considerando sia la nascita della sofferenza, (contratto di mutuo in data 01/08/2007), sia la trascrizione del pignoramento (24/05/2019), ma le opere abusive possono considerarsi ultimate entro la data del 31/03/2003 pertanto l'immobile può beneficiare della sanatoria data dall'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 mediante accertamento di conformità da presentare con una SCIA (segnalazione certificazione inizio attività) in sanatoria, pagando le relative sanzione come di seguito riportate:
  - istruttoria della Pratica Edilizia della SCIA in sanatoria (segnalazione certificata inizio attività) con istruttoria di € 767,45;
  - tardiva ammenda amministrativa di € 500,00 (ciascuna per le due sanzioni);
  - diritti di segreteria che ammontano a € 51,65;





**SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO DEI LUOHI (ROSSO) E PLANIMETRIA  
PROGETTO SUB 46**



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



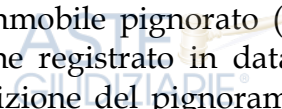


FINESTRA NON RILEVATA



**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, in sede di accesso effettuato in data 15 luglio 2021, veniva accertato che l'immobile è occupato dalla signora XXXXXXXXXXXX con la residenza presso l'immobile pignorato (cfr. *certificati esecutato - allegato 14*) e regolare contratto di locazione registrato in data 19 gennaio 2021 (cfr. *contratto di locazione - allegato 13*). La trascrizione del pignoramento è del 24/05/2019 antecedente alla registrazione del contratto di affitto, dunque il Custode Giudiziario dott.ssa Cecere Carmela chiedeva all'esperto di "quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato e



L'ammontare di un'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato)...". Ad uopo è stato consultati l'OMI i cui valori oscillano, per la zona D4 (periferica/SS 7 bis/Appia - Stazione Ferroviaria - via del Caravaggio), riferita a destinazione terziaria, tra 2,4 e 4,9 €/mq x mese con un valore medio di 3,65 €/mq x mese di cui si deve considerare il locale annesso; per determinare il valore locativo si tiene conto della superficie lorda di 73 m<sup>2</sup> per un valore locativo di 266,45 se si considera la media dei valori OMI, cifra che si può ragionevolmente ridurre (se si considera la durata ridotta dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene), raggiungendo i 200 € al mese che corrisponde all'importo registrato nel contratto di locazione.

**QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Nessun vincolo grava sui beni in oggetto; dal certificato di destinazione urbanistica emerge che la particella di terreno in cui ricade l'immobile è la zona "D" (industriale) compatibile con l'attività artigianale/commerciale.

Da un'indagine eseguita presso gli uffici competenti è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dall'elenco delle formalità estratte dalla Banca dati della Conservatoria dei RRII di Napoli 2 risultano ancora (cfr. visure ipotecarie - allegato 10):
  - Trascrizione del 03/08/2007 n. 29353/58318 - atto tra vivi: compravendita per notaio D'Anna Maria Luisa in data 1 agosto 2007 Rep. 95804/35011 (riferito al sub 16 e sub 46).
  - Iscrizione del 03/08/2007 n. 19011/58319- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio D'Anna Maria Luisa in data 1 agosto 2007 Rep. 95805/35012 (riferito al sub 16 e sub 46).
  - Iscrizione del 27/10/2009 n. 10613/63722- ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgl. 193/01 Rep. 1222218/71 (riferito al sub 16 e sub 46).
  - Trascrizione del 24/05/2019 n. 20254/25672 - atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili; Tribunale di Napoli Nord in data 24 aprile 2019 Rep. 9818/2019 (riferito a sub 69 e sub. 46).
- c) Non sussistono **provvedimenti giudiziari di assegnazione** al coniuge della casa coniugale;
- d) non sussistono **vincoli storici e artistici** (cfr. certificazioni ufficio tecnico - allegato 19);
- e) a seguito del sopralluogo è emerso che non esiste un amministratore condominiale ma che il condominio è autogestito con una quota mensile di circa 40 € (cfr. verbale accesso - allegato 2);
- f) non sussistono servitù su bene pignorato.

Di seguito gli schemi semplificativi degli oneri e dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE		
1	Domande giudiziali	<b>nessuna</b>
2	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	<b>nessuno</b>
3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	<b>nessuna</b>
4	Pesi e limitazioni d'uso	<b>nessuno</b>
5	Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	<b>nessuno</b>

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA		
1	Tecnico abilitato istruttoria pratica SCIA	€ 1. 500,00
2	Istruttoria Pratica Edilizia della SCIA in sanatoria	€ 767,45
3	Ammenda amministrativa	€ 1.000,00
4	Diritti di segreteria Comune di Sant' Antimo	€ 51,65
5	Tecnico abilitato per redazione pratica DOCFA (reinserimento planimetria mancante)	€ 600,00
6	Diritti Agenzia delle Entrate per pratica DOCFA	€ 100,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 4.019,00</b>

E' da precisare che le voci da 1 a 6 sono state detratte nella determinazione del prezzo a base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

#### **QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Per verificare se il bene pignorato ricada o meno su suolo demaniale, è stato consultato l'apposito portale "Open demanio" dell'Agenzia del Demanio dal quale emerge che l'immobile in oggetto **non cade** su suolo demaniale.

#### **QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo.**

Dalle indagini eseguite presso i pubblici uffici emerge che l'immobile pignorato non è gravato da censo o livello, inoltre non è gravato da usi civici come da ordinanza amministrativa del Regio Commissario per l'archiviazione degli atti del 5 marzo 1928 relativa a tutto il territorio di Sant' Antimo.

**QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Allo stato attuale emerge che non vi sia un amministratore di condominio e le diverse spese condominiali sono autogestite con una spesa di circa € 40,00 mensili a condomino (cfr. verbale accesso - allegato 2).

**QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Prima di procedere alla valutazione del bene occorre precisare che la richiesta di cambio di destinazione d'uso presentata al comune di Sant'Antimo relativamente al piano casa risulta accettata e conclusa (cfr. permesso di costruire 170/13- allegato 9), mentre all'Agenzia delle Entrate la categoria catastale risulta A/10: alla luce di ciò, la stima è stata eseguita come A/2. Sarebbe poi da considerare l'autorimessa come unico lotto insieme all'appartamento per il principio di maggiore appetibilità del bene.

**tabella B sub 69**

CONSISTENZA	UNI 10750		SUP. COMMERCIALE	SUP. UTILE		ESPOS.	CONDIZIONI
				SIL	SIN		
SALONE	81 m <sup>2</sup>	100%	81 m <sup>2</sup>	72,6 m <sup>2</sup>	23,6 m <sup>2</sup>	nord	abitabile
LETTO 1					12,4 m <sup>2</sup>	sud/est	abitabile
LETTO 2					13,8 m <sup>2</sup>	nord/est	abitabile
CUCINA					5,4 m <sup>2</sup>	nord	abitabile
Bagno 1					5,7 m <sup>2</sup>	nord	abitabile
Bagno 2					4,5 m <sup>2</sup>	est	abitabile
DISIMPEGNO							
balconi	36,6 m <sup>2</sup>	10%	3,7 m <sup>2</sup>			nord/est/sud	
<b>TOTALE</b>			<b>84,7 m<sup>2</sup></b>	<b>72,6 m<sup>2</sup></b>	<b>69,8 m<sup>2</sup></b>		

**tabella B sub 46**

CONSISTENZA	UNI 10750	SUP. COMMERCIALE	SUP. UTILE		ESPOS.	CONDIZIONI
			SIL	SIN		

VANO UNICO	55 m <sup>2</sup>	100%	55 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	INTERNA	NON ABITABILE
TOTALE			55 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>		

I fattori presi in considerazione per la stima sono:

- la destinazione d'uso;
- la categoria catastale;
- le caratteristiche intrinseche (esse sono riferite sia ai cespiti che all'intero fabbricato e sono relative alla luminosità, alla panoramicità, all'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, alla composizione plano volumetrica, al livello delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche, al grado di manutenzione, alla presenza dei servizi di portineria, citofono, impianto di riscaldamento ecc.);
- le caratteristiche estrinseche ambientali (si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionarne il prezzo, tra queste deve prendersi in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona con la relativa capacità di offerte ricettive esistenti, il livello socio economico dell'insediamento ecc.);
- le caratteristiche estrinseche infrastrutturali (riguardano l'accessibilità e i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi e con il centro).

Il lotto fa parte di una palazzina di recente costruzione che comprende altri appartamenti e locali seminterrati; per la determinazione delle caratteristiche intrinseche si rimanda alla descrizione e allegato schema riguardante il quesito 2 evidenziando che l'appartamento si trova al primo piano, è orientato su tre lati (nord e sud ed est) tutti con affaccio tra cortile comune e strade interne; le finiture dell'appartamento sono di pregio mentre l'autorimessa necessita di manutenzione; gli impianti in dotazione nell'appartamento sono in buone condizioni, come anticipato nel quesito 2. Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche occorre far riferimento sia all'accesso rispetto all'ingresso al fabbricato, che è posto sul fronte strada, sia alle influenze infrastrutturali e ambientali presenti sul territorio che sono positive perché vicino ad aree commerciali e svincoli stradali ma carenti, come d'altronde l'intero territorio, proprio di attrazioni ludiche ricreative e spazi verdi; tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento, si riconoscono:

- *in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali;*

Tra le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili vi sono:

- *scarsa presenza di servizi pubblici e verde pubblico;*
- *assenza parziale di aree ricreative e di svago;*

I procedimenti di stima che saranno adottati sono due:

- **stima analitica: metodo della capitalizzazione del reddito** ovvero la capitalizzazione dei redditi netti, questo metodo è detto di comparazione appunto perché sia il

reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione, sono ricavati dall'esperienza storica del mercato. Dal reddito lordo annuo ordinario può determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per l'applicazione di questo metodo sono stati presi in considerazione i valori riportati dall'OMI e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli.

- **stima sintetica: metodo del confronto del mercato** (market approach - MA) ovvero il procedimento di stima che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte dall' osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli.

Il **metodo del costo** non è stato preso in considerazione in quanto è suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali, inoltre l'impiego di questo metodo è suggerito per immobili situati in zone in cui non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

**Il parametro di valutazione unitaria è stato riferito alla superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali come indicato nella norma UNI EN 15733/2011 e utilizzando i criteri di omogeneizzazione con riferimento alla norma UNI 10750 del 2005.**

## SUB 69

**Stima analitica.** Il bene è identificato come categoria **A/4 - "uffici e studi privati"** per i quali le banche dati utilizzate come riferimento per la stima individuano, un valore del canone locativo mensile medio, per un immobile di complessivi **85 mq** pari a, rispettivamente:

- **OMI (osservatorio mercato immobiliare):** il semestre di riferimento è il primo del 2021, zona D4 - (Periferica/SS. 7 bis/APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO), il valore è compreso tra 2,7 e 4,2 riferiti ad abitazioni civili, scegliendo la media dei due valori, ovvero **3,45 €/mq x mese** ovvero **293,00 € mensili**, riferiti ad un immobile in stato conservativo normale.
- **Borsino Immobiliare** per il comune di Sant'Antimo: il valore di locazione unitario (V.L.U.) per le zone SS. 7 bis - APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO, il valore di locazione unitario (V.L.U.) è compreso tra 2,05 e 3,42 riferito ad abitazioni di qualità nella media di zona; scegliendo anche in questo caso una media dei due valori otteniamo 2,73 e quindi di **232,00 € mensili**.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

**V<sub>m</sub>** = valore di mercato

**R<sub>n</sub>** = reddito netto

**r** = saggio di capitalizzazione

Eseguendo una media tra i suddetti valori si considerano **263,00 € mensili**, con reddito lordo annuo pari a **€ 3.156,00**. L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20%. Tale percentuale deve essere detratta dal reddito lordo:

$$R \text{ netto} = R \text{ lordo} \times (L - 0.20) = € 3.156,00 \times (L - 0.20) = € 2.524,80$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min. %	max %
Centri di grande dimensione	0.50	4.50
Centri di media dimensione	1.50	5.50
Centri di limitata dimensione	2.00	6.00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nella zona semicentrale del comune di Sant'Antimo che conta una popolazione totale di circa 34000 abitanti per una superficie di 5,84 kmq, si assume come valore la media aritmetica tra i valori di minimo e di massimo assunti per i centri di media dimensione dunque  $r = 3,5\%$ .

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = € 2.524,80 / 0.035 = € 72.137,14$$

**Stima sintetica.** Con il secondo criterio di stima sono stati utilizzati i valori riferiti all'OMI e al Borsino Immobiliare di Napoli. In particolare per la zona D4 - (Periferica/SS. 7 bis/ APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO), il valore oscilla tra gli **870,00 e i 1350,00 €/mq**, da cui il valore medio di **1.110,00 €/mq**. Per il **Borsino Immobiliare**, per la medesima zona, il valore di mercato unitario, riferito alla superficie commerciale è tra **741,00 e 1.238,00 €/mq**, ovvero **990,00 €/mq**.

Eseguendo una media tra i valori si ottiene il valore di **1.050,00 €/mq**, riferito ad un immobile in condizioni "normali". Ne consegue che il più probabile valore di mercato di un immobile in stato conservativo normale risulta pari a:

$$V_m = 1.050,00 € \times 85,00 \text{ mq} = € 89.250,00$$

Desunta la quotazione media in zona, è necessario tenere conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile; tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia, del segmento del mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

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

K1 - TAGLIO: solitamente in un appartamento il taglio piccolo è più apprezzato rispetto a quello grande; nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume come coefficiente il fattore neutro

**K1=1,0**

K2 - STATO CONSERVATIVO: esso influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo; nel caso in esame si riscontrano buone condizioni di manutenzione, pertanto si assume il fattore il valore pari a

**K2= 1,1**

K3 - QUALITA' DELLE FINITURE: ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a : pavimentazione, rivestimento servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Nel caso in esame la qualità delle finiture con riferimento alle osservazioni schematizzate in tabella, si assume il fattore pari a

**K3= 1,1**

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, o avanzati (videocitofono, riscaldamento autonomo, condizionamento, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti; nel caso in esame la dotazione impiantistica è buona, pertanto si assume il fattore neutro pari a

**K4=1,0**

K5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO: 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 facilità di parcheggio, tale circostanza può inficiare positivamente sui prezzi quotati dal 5 al 10 %. Nel caso in esame l'immobile è dotato di parcheggio privato quindi si può assumere il fattore

**K5= 1,1**

K6 - PERTINENZE ESCLUSIVE: si considera la presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, verande, terrazze, patii, portici, giardini), ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde). Nel caso in esame l'immobile è dotato di un balcone con affaccio interno al complesso immobiliare pertanto il coefficiente è neutro

**K6= 1,0**

K7 - LIVELLO DI PIANO: considerando la presenza dell'ascensore ma essendo un primo piano, si può assumere il coefficiente neutro

**K7= 1,0**

K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA': la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15% o 20%. L'immobile è dotato di affacci esterni ma non su strada quindi si assume il fattore

**K8=0,9**

K9 - LUMINOSITA': una buona luminosità (quando cioè non necessita ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere notevolmente. Trattandosi di un primo piano e considerando una buona luminosità, il coefficiente assunto può essere

**K9=1,0**

K10 - SERVIZI PRESENTI IN ZONA E INFRASTRUTTURE: si riferisce ai collegamenti viari, alle attività presenti in zona, considerando la zona semicentrale, il valore considerato è decrementativo pari a

**K11: 0,9**

$KTOT = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 = 1,07811$

Da cui  $V_m = 1.050,00 \text{ €} \times KTOT \times Sc$

$V_m = 1.050,00 \text{ €} \times 1,07811 \times 85 = \text{€ } 96.221,32$

Si assume quale più probabile valore di mercato quello ottenuto eseguendo una media tra i due ovvero:

$V_m = (72.137,14 + 96.221,32) / 2 = \text{€ } 84.179,23$

#### SUB 46

**Stima analitica.** Il bene è identificato come categoria **C/6 - "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse"** per la quale le banche dati consultate sono quelle del Borsino immobiliare in quanto mancanti nelle valutazioni OMI:

- **Borsino Immobiliare** per il comune di Sant'Antimo: il valore di locazione unitario (V.L.U.) per le zone SS. 7 bis - APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO, il valore di locazione unitario (V.L.U.) è compreso tra 1,76 e 2,83; scegliendo anche in questo caso una media dei due valori otteniamo 2,30 e quindi di **127,00 € mensili**.

$V_m = \frac{R_n}{r}$

$V_m$  = valore di mercato

$R_n$  = reddito netto

$r$  = saggio di capitalizzazione

con reddito lordo annuo pari a **€ 1.518,00**. L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20%. Tale percentuale deve essere detratta dal reddito lordo:

$R \text{ netto} = R \text{ lordo} \times (L - 0.20) = \text{€ } 1.518,00 \times (L - 0.20) = \text{€ } 1.214,00$

Assumendo il saggio di capitalizzazione di 3,5% otteniamo:



$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{€ 1.214,00}{0,035} = € 34.685,71$$

**Stima sintetica.** Con il secondo criterio, sempre analizzando i soli dati del Borsino Immobiliare di Napoli, per la zona D4 - (Periferica/SS. 7 bis/APPIA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CARAVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO), il valore di vendita oscilla tra gli **420,00 e i 704,00 €/mq**, da cui il valore medio di **562,00 €/mq** da cui si ottiene il valore di:

$$V_m = 562,00 € \times 55,00 \text{ mq} = € 30.910,00$$

Si assume quale più probabile valore di mercato quello ottenuto eseguendo una media tra i due ovvero:

$$V_m = \frac{(34.685,71 + 30.910,00)}{2} = € 32.797,85$$

Considerato il LOTTO UNICO il valore finale è dato dalla somma della stima eseguita per i due cespiti:

$$V_{tot} = 84.179,23 + 32.797,85 = € 116.4977,08$$

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO E AUTORIMESSA	<b>€ 116.4977,08</b>
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	Sanzione - € 1.000,00
	Pratica SCIA - € 767,45
	Diritti di segreteria - € 51,65
	Tecnico abilitato SCIA - € 1.500,00
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (circa 3,50 €/m <sup>2</sup> totali)	- € 300,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (tecnico abilitato e aggiornamento planimetria per diversa distribuzione interna; pratica doxfa)	- € 700,00
<b>VALORE TOTALE DEL COMPENDIO</b>	<b>€ 112.657,98 arrotondato a € 112.700,00</b>

Il valore di mercato determinato di **€ 112.700,00** corrisponde alla piena proprietà.

Si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta** di 112.700,00 arrotondato a **113.000,00**

$$V_{asta} = € 112.700,00 \text{ arrotondato a } € 113.000,00$$





valore d'asta del lotto pignorato



**QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Gli'immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano pignorati per intero.

**QUESITO N. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

- La residenza anagrafica del debitore risulta in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come si evince dal certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficio comunale di Napoli (cfr. certificati - allegato 14).
- L'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. certificati - allegato 14).

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Casoria (Na), 29 dicembre 2021



Il CTU  
arch. Antonietta Cristiano





Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Documentazione fotografica.....	allegato 1
Verbale di accesso.....	allegato 2
Documentazione grafica (rilievo stato dei luoghi).....	allegato 3
Visure catastali terreni e fabbricati.....	allegato 4
Planimetrie catastali.....	allegato 5
Foglio di mappa .....	allegato 6
Certificato di Destinazione Urbanistica.....	allegato 7
Concessione Edilizia 57/2006.....	allegato 8
Permesso di Costruire 170/2013.....	allegato 9
Visure Ipotecarie.....	allegato 10
Titoli di acquisto .....	allegato 11
Dichiarazione occupante.....	allegato 12
Contratto di locazione.....	allegato 13
Certificati Esecutato.....	allegato 14
Certificati Occupante.....	allegato 15
Sovrapposizione foglio di mappa con staellitare .....	allegato 16
Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale .....	allegato 17
Sovrapposizione rilievo con planimetria progetto .....	allegato 18
Certificati Ufficio Tecnico.....	allegato 19
Attestazione invii.....	allegato 20
Dati creditore precedente.....	allegato 21

